

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PROJET DE RÉGLEMENT CA24 19 0169

PROJET DE RÉGLEMENT VISANT L'ADOPTION DU *RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047), AFIN DE MODIFIER LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION » POUR AUTORISER UNE HAUTEUR DE CONSTRUCTION DE UN À DIX ÉTAGES SUR UN TERRAIN SITUÉ AU 2760 À 3150, RUE REMEMBRANCE*

AVIS est par la présente donné par le soussigné :

QUE le projet de règlement numéro **CA24 19 0169** approuvant le projet décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le **3 juin 2024** et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **19 juin 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 règlement est d'autoriser l'adoption du *Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la ville de Montréal (04-047), afin de modifier la carte 3.1.2 intitulée « la densité de construction » pour autoriser une hauteur de construction de un à dix étages sur un terrain situé au 2760 à 3150, rue remembrance.*

QU'au cours de cette assemblée publique, la mairesse de l'arrondissement, ou la personne désignée par elle, expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet;

QUE ce projet de règlement 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 juin 2024.

Fredy Alzate
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du lundi 3 juin 2024

Résolution : CA24 19 0169

Adoption du Règlement modifiant le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)*, afin de modifier la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » pour autoriser une hauteur de construction de un à dix étages sur un terrain situé au 2760 à 3150, rue Remembrance

Il est proposé par Micheline Rouleau

appuyé par Vicki Grondin

IL EST RECOMMANDÉ AU CONSEIL MUNICIPAL :

D'adopter le projet de *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)*, afin de modifier un secteur à la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » à même le secteur 09-T3, s'appliquant au terrain situé au 2760 à 3150, lots numéro 4 314 375 et 4 314 376 du cadastre du Québec;

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

47.18 1240415005

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 4 juin 2024



Dossier # : 1240415005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » pour autoriser une hauteur de construction de un à dix étages sur un terrain situé au 2760 à 3150, rue Remembrance

IL EST RECOMMANDÉ AU CONSEIL MUNICIPAL :

D'adopter le projet de *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal* (04-047), afin de modifier un secteur à la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » à même le secteur 09-T3, s'appliquant au terrain situé au 2760 à 3150, lots numéro 4 314 375 et 4 314 376 du cadastre du Québec;

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

Signé par Andre HAMEL **Le** 2024-05-29 10:38

Signataire : Andre HAMEL

directeur(-trice) - arrondissement
Lachine , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1240415005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » pour autoriser une hauteur de construction de un à dix étages sur un terrain situé au 2760 à 3150, rue Remembrance

CONTENU

CONTEXTE

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu une demande afin de permettre la construction d'un complexe mixte (résidentiel et commercial) sur la propriété située au 2760 à 3150, rue Remembrance, sur les lots portant les numéros 4 314 375 et 4 314 376 du cadastre du Québec.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises étudie cette demande de modification du *Plan d'urbanisme de Montréal* (04-047) afin de modifier les hauteurs autorisées au Plan d'urbanisme.

Le projet à l'origine de cette demande a beaucoup évolué suite aux commentaires et réserves de la Division de l'urbanisme et des instances consultatives, soit le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine (CCU) et le Comité Jacques-Viger (CJV).

Le projet a, par conséquent, été revu mais requiert néanmoins une modification du Plan d'urbanisme quant à la hauteur de construction, de même qu'une autorisation en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (PPCMOI) de l'arrondissement (RCA16-19002) afin de déroger à certaines dispositions du *Règlement de zonage* de l'arrondissement de Lachine (2710).

En parallèle, les dérogations au *Règlement de zonage* de l'arrondissement de Lachine (2710) seront approuvées en vertu de la procédure d'un PPCMOI. À cet effet, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises propose un projet de résolution (voir dossier 124415004) visant à autoriser la démolition des bâtiments situés au 2760 à 3150, rue Remembrance et la construction d'un développement mixte, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002).

Selon les dispositions des articles 109 et suivant la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., ch ap. A-19.1), le conseil municipal peut modifier le Plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Au Plan d'urbanisme, l'emplacement est situé dans un secteur 09-T3 où seuls des bâtiments de deux à six étages sont permis avec un taux d'implantation au sol moyen.

La proposition vise à modifier la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » du *Plan d'urbanisme* (04-047) afin de remplacer un secteur « 09-T3 » en secteur « 09-T13 ». Dans ce secteur, les paramètres suivants s'appliqueraient :

- Bâti de un à dix étages hors-sol;
- Taux d'implantation au sol moyen;
- Densité : minimum 0,2, maximum 4,8;

La modification proposée s'appliquerait pour les lots portant les numéros 4 314 375 et 4 314 376 du cadastre du Québec.

Règlement pour une métropole mixte

Le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles possibilités de densification résidentielle qu'il offrira. Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le dossier décisionnel 1207252001, une modification du *Règlement pour une métropole mixte* (20-041) sera recommandée au conseil municipal concurremment à l'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent dossier décisionnel. Cette modification du *Règlement 20-04 1* visera l'ajout de zones de logement abordable sur les lots où la modification au Plan d'urbanisme permet d'augmenter la superficie constructible résidentielle. Là où cette augmentation se situe dans un intervalle de 20 % à 40 %, les balises prévoient une zone de logement abordable 1 (exigence de 10 %); là où cette augmentation dépasse 40 % ou qu'un changement d'affectation du sol autorise nouvellement une composante résidentielle, les balises prévoient une zone de logement abordable 2 (exigence de 20 %). La modification du *Règlement pour une métropole mixte* fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

JUSTIFICATION

À la suite de l'analyse du projet proposé, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au redéveloppement de ce site et, par le fait même, à la démolition du bâtiment existant pour les raisons suivantes :

Ø Dans le projet proposé, les requérants ont pris en considération les principales recommandations du CJV et du CCU et propose des solutions en tenant compte des principaux enjeux majeurs présents sur le site, à savoir : le rapport au sol, le plan de masse, les aménagements paysagers et la gestion des eaux de pluie, les aménagements des espaces extérieurs privés et commerciaux, le stationnement, le respect du site et la frontalité avec la rue Remembrance, la diminution des impacts induits par le camionnage dans la ruelle, la maximisation de la végétation par des aménagements d'espaces extérieurs, incluant l'aménagement de placettes, des espaces de détente et des haltes urbaines sur le site et une morphologie des immeubles assurant l'intégration au cadre bâti.

Ø Le projet consiste à redévelopper un site occupé au préalable par des bâtiments commerciaux de faible gabarit et sans valeur patrimoniale, situés en fond d'îlot et séparés de la rue Remembrance par un vaste espace de stationnement extérieur.

Ø Bien que dérogeant à la hauteur, le nouveau développement respecte certaines orientations générales du Plan d'urbanisme, à savoir :

- améliorer l'image générale du secteur et accroître la place du piéton;
- consolider les secteurs d'emplois et commerciaux : le centre Galeries Lachine est

désigné comme un secteur commercial à consolider.

Ø Le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles possibilités de densification résidentielle qu'il offrira.

Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le dossier décisionnel 1207252001, une modification du *Règlement pour une métropole mixte (RMM)(20-041)* sera recommandée au conseil municipal concurremment à l'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent dossier décisionnel. Cette modification du *Règlement 20-041* visera l'ajout de zones de logement abordable sur les lots où la modification au Plan d'urbanisme permet d'augmenter la superficie constructible résidentielle. Là où cette augmentation se situe dans un intervalle de 20 % à 40 %, les balises prévoient une zone de logement abordable 1 (exigence de 10 %); là où cette augmentation dépasse 40 % ou qu'un changement d'affectation du sol autorise nouvellement une composante résidentielle, les balises prévoient une zone de logement abordable 2 (exigence de 20 %). La modification du *Règlement pour une métropole mixte* fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

Dans le respect du cadre établi par ledit *Règlement pour une métropole mixte (20-041)*, l'arrondissement de Lachine préconise que la contribution au volet social du RMM se traduise par une contribution sur site, sous forme de cession de terrain à des fins de logements sociaux et communautaires, ou d'un bâtiment réalisé en formule clé en main.

Ø Une entente relative aux infrastructures sera signée afin de s'assurer de la réalisation des travaux d'aménagement de la nouvelle rue reliant les rues Saint-Antoine et Remembrance.

Ø Les bâtiments proposés demeurent imposants par rapport au cadre immédiat, cependant, la composition volumétrique offre un encadrement urbain fort de rues adjacentes. La continuité d'une typologie résidentielle sur les axes principaux permettrait une meilleure intégration urbaine du projet dans son environnement.

Ø Bien que le projet perturbe peu l'ensoleillement de l'environnement bâti existant, les toits des basiliaires ainsi que les cours privées seraient les plus affectés par le projet. Selon l'étude des impacts sur l'ensoleillement, à l'équinoxe, ces espaces destinés à l'usage des futurs résidents vont se retrouver à l'ombre presque toute la journée. Cependant, au solstice d'été, ces espaces auront des périodes d'ensoleillement d'un minimum de 4 heures consécutifs.

Ø Malgré qu'il ait été nettement préférable que le stationnement soit situé à l'intérieur des bâtiments, le stationnement extérieur a été bonifié par une intensification de la végétation. Celui-ci devra intégrer des éléments au niveau de la gestion écologique des eaux.

Ø Dans le projet proposé, le requérant propose des solutions en tenant compte des principaux enjeux majeurs présents sur le site, à savoir : le rapport au sol, le respect de la topographie du site et la frontalité avec la rue Saint-Antoine, la diminution des impacts induits par le camionnage dans la ruelle, la maximisation de la végétation par des aménagements d'espaces extérieurs, incluant l'aménagement de placettes, des espaces de détente et des haltes urbaines sur le site et une morphologie des immeubles assurant l'intégration au cadre bâti.

Ø Enfin, dans sa globalité, le projet en question devra contribuer à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

Le projet en question devra contribuer à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

3 juin 2024 : CA recommandation adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme

XX XX 2024 : Assemblée publique de consultation

XX XX 2024 : CE recommandation d'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le conseil municipal

XX XX 2024 : CM adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Un examen de conformité au Schéma d'aménagement par le Service de l'urbanisme est requis pour ce projet.

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

Sylvain THÉRIAULT, Service de l'habitation
Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 26 avril 2024
Sylvain THÉRIAULT, 24 avril 2024

RESPONSABLE DU DOSSIER

Sihem BAHLOUL-MANSOUR
Conseillère en aménagement

Tél : 514 634-3471 poste 374
Télécop. : 514 780-7709

ENDOSSÉ PAR

Le : 2024-05-24

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

Tél : 514-639-2145
Télécop. :

Dossier # : 1240415005

Unité administrative responsable :

Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction

Objet :

Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » pour autoriser une hauteur de construction de un à dix étages sur un terrain situé au 2760 à 3150, rue Remembrance



Reglement 04-047.pdf



C23-LAC-02.pdf



Annexe de suivi CJV_C23-LAC-01.pdf



Analyse_Developpement Les Galeries Lachine_29112023 (1).pdf



Annexe de suivi CJV_C23-LAC-Lachine.pdf



Extrait PV-CCU 2024-04-17.pdf



Partie prenante Urbanisme.pdf



Delegation de pouvoirs - Michel Seguin_avril 2024.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Sihem BAHLOUL-MANSOUR
Conseillère en aménagement

Tél : 514 634-3471 poste 374
Télécop. : 514 780-7709

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX-XXX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (XX-XXX)

Vu l'article 130.3 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu les articles 109 et 109.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du XX XXX 2024, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Lachine, par la création d'un nouveau secteur 09-T13 à même le secteur 09-T3 pour le territoire formé des lots 4 314 375 et 4 314 376 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré à l'annexe A jointe au présent règlement.

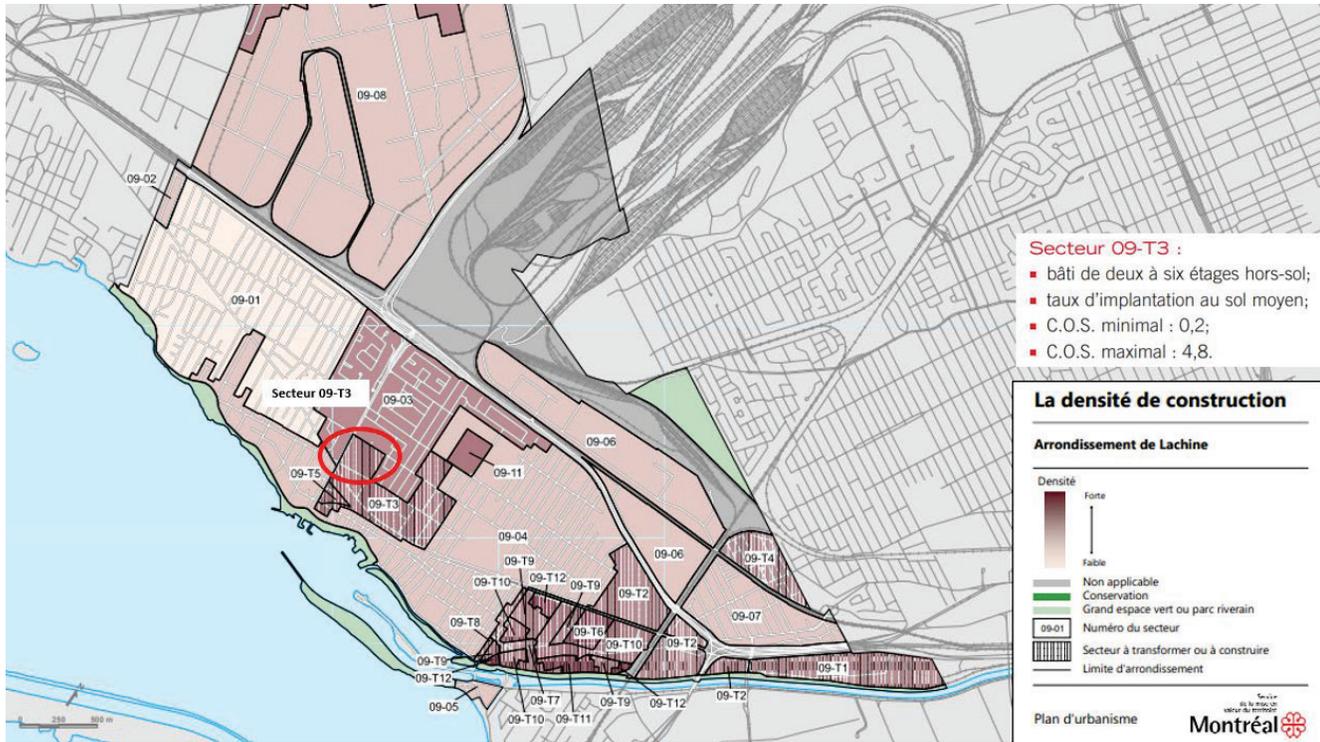
2. Le chapitre 9 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Lachine est modifié par la création d'un nouveau secteur à transformer ou à construire 09-T13 dont les caractéristiques de densité de construction sont les suivantes :

« Secteur 09-T13 »:

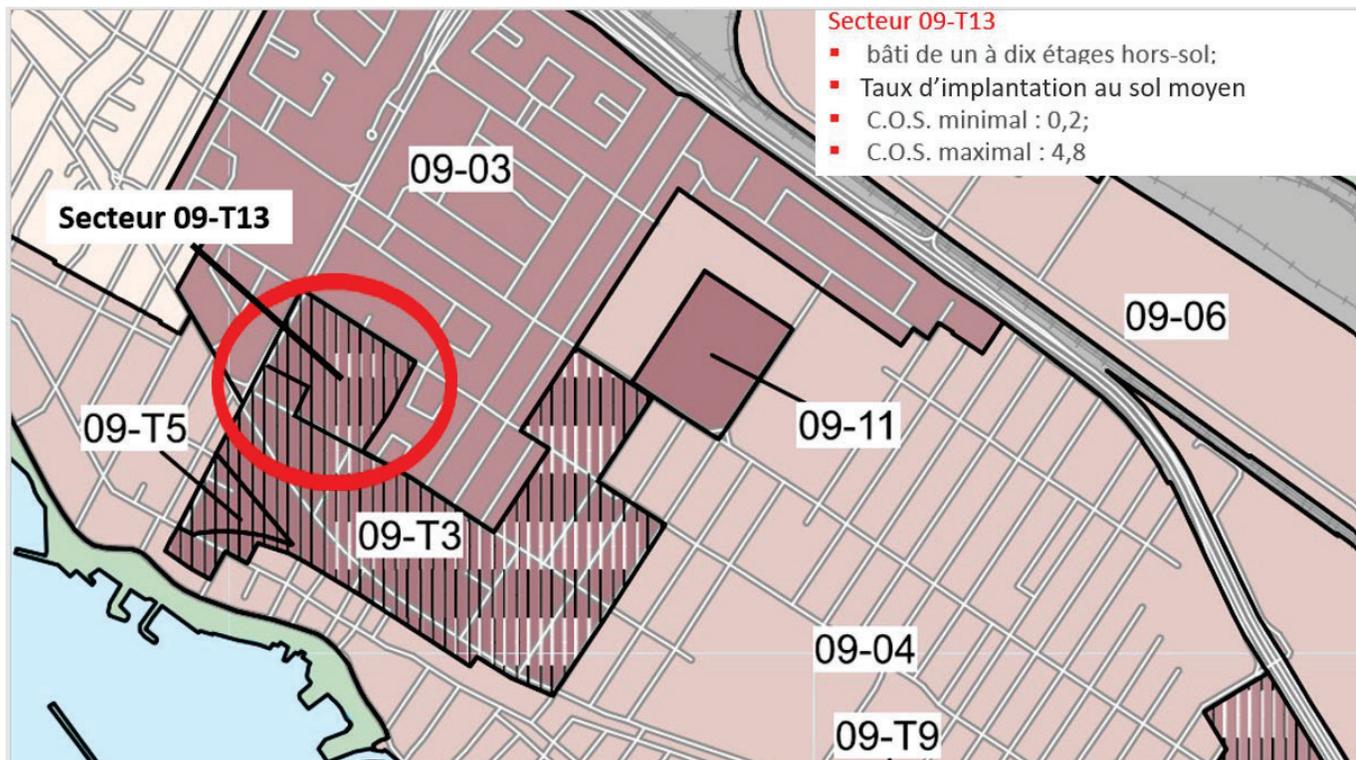
- bâti de un à dix étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S minimal : 0,2;
- C.O.S maximal : 4,8.

ANNEXE A

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »



Modification proposée



AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Réuni le 8 décembre 2023

Redéveloppement du site des Galeries Lachine

C23-LAC-02

Libellé du projet :	Modification du plan d'urbanisme visant le nombre d'étages permis
Localisation :	2760, rue Remembrance Arrondissement de Lachine
Statut patrimonial :	Aucun
Demandeur :	Arrondissement de Lachine

Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design et d'architecture de paysage (Règlement de la Ville de Montréal 12-022). Il émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Lachine conformément au paragraphe 1 de l'article 11 de son règlement, considérant que le projet requiert une modification au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

OBJET DE LA DEMANDE

Le Comité Jacques-Viger (CJV) reçoit, lors de sa réunion par vidéoconférence du 8 décembre 2023, des représentants de l'Arrondissement de Lachine, du Service de l'urbanisme et de la mobilité ainsi que de l'externe, afin de se prononcer sur le projet de redéveloppement du site des Galeries Lachine. Pour la réalisation de ce projet, une modification au plan d'urbanisme est demandée afin de porter la hauteur maximale autorisée à 10 étages hors sol pour le secteur à transformer 09-T3. Le plan d'urbanisme prescrit actuellement pour ce secteur un bâti de 2 à 6 étages hors sol.

Le CJV a déjà été consulté sur ce projet. Il a émis un avis préliminaire (C23-LAC-01) daté du 10 octobre 2023.

DESCRIPTION ET LOCALISATION DU PROJET¹

Situées au cœur de l'arrondissement de Lachine, les Galeries Lachine comprennent un centre commercial construit en 1972 et un vaste stationnement. Couvrant environ 55 514 m², le site est circonscrit par la 32^e Avenue à l'ouest, la rue Saint-Antoine au nord et la rue Remembrance au sud. À l'est, il est bordé par des duplex ayant front sur le Croissant de Holon. À proximité, on retrouve des institutions comme la bibliothèque, des commerces et des espaces verts.

¹ Description tirée et adaptée de documents transmis par l'Arrondissement de Lachine pour les séances du CJV tenues le 22 septembre 2023 et le 8 décembre 2023.

La requalification de ce site s'inscrit dans le contexte de la transformation du modèle traditionnel des centres commerciaux. Elle offre l'opportunité de revitaliser un secteur stratégique et d'augmenter significativement la densité dans l'arrondissement de Lachine. Tel que présenté au CJV, le projet prévoit la démolition d'une partie du bâtiment commercial existant et la construction de nouveaux bâtiments commerciaux ou mixtes. Sa réalisation en plusieurs phases s'étendrait sur 10 à 15 ans.

La première phase du projet comprend la démolition d'un immeuble, la construction d'un bâtiment à usage mixte et l'agrandissement d'un commerce. Durant ce temps, le cœur de l'îlot resterait occupé par une aire de stationnement. À terme, il pourrait devenir un espace ouvert d'usage collectif et abriter un stationnement souterrain.

Le plan d'ensemble préconise une modulation des hauteurs entre 6 et 10 étages. À plus long terme, l'Arrondissement a pour objectif de marquer l'échelle de la 32^e Avenue avec un gabarit plus imposant, considérant l'importance de cet axe dans la trame urbaine.



Site visé par le projet de redéveloppement (Sources : Ville de Montréal; Harden, Provencher Roy, 2023)

ANALYSE DES ENJEUX

Modification du plan d'urbanisme

Au plan d'urbanisme, le site des Galeries Lachine fait partie d'un secteur de planification détaillée de portée locale, le secteur Centre, dont l'Arrondissement souhaite « soutenir la transformation [...] à des fins résidentielles », en visant aussi à « consolider et soutenir le dynamisme commercial le long de la 32^e Avenue ». ² Le CJV accueille favorablement l'intention de revitaliser et de densifier ce site à des fins résidentielles et commerciales. Il est également favorable à la modification du plan d'urbanisme afin de porter la hauteur maximale autorisée à 10 étages hors sol pour le secteur à transformer 09-T3. Il formule ses commentaires et recommandations dans les lignes qui suivent.

² Plan d'urbanisme de Montréal, Partie II, Chapitre 9 – Arrondissement de Lachine, mai 2005 (mise à jour juin 2023), 41 p. (https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/230612_CHAPITRE_09.PDF)

Stationnement en surface

Dès la première présentation du projet, le CJV avait exprimé sa préoccupation face au maintien du grand stationnement en surface, une situation attribuée aux engagements contenus dans les baux commerciaux en vigueur. À son avis, la présence d'une grande surface minéralisée à ciel ouvert va à l'encontre des ambitions de la transition écologique.

Le CJV réitère sa préoccupation et recommande que le remplacement du stationnement en surface par un stationnement souterrain soit entrepris le plus tôt possible. Il lui paraît opportun de profiter de l'amorce du redéveloppement du site pour commencer à réduire la présence des automobiles et à augmenter les espaces verts dans l'arrondissement.

Circulation

Le CJV note les traverses piétonnes proposées au pourtour du site. Il s'interroge toutefois sur leur localisation, compte tenu du contexte. Par exemple, la traverse de la rue Saint-Antoine n'est pas en lien direct avec la bibliothèque Saul-Bellow située au nord, ni reliée à la voie partagée nord-sud. Et cette dernière n'est pas vraiment connectée à la 28^e Avenue, au sud du site. Le CJV recommande d'assurer la fluidité des connexions entre le site et son pourtour, élément important de l'insertion du projet dans son contexte.

En ce qui concerne plus précisément la voie partagée, le CJV recommande de réfléchir davantage à l'emprise de celle-ci afin de mieux rendre l'esprit d'une « voie publique », en élargissant notamment le domaine public afin de faciliter les déplacements à vélo et faire en sorte que l'espace consenti aux piétons se retrouve majoritairement sur le domaine public plutôt que sur le domaine privé. Cela pourrait se faire, par exemple, en déplaçant la ligne d'emprise. Cette réflexion pourrait également considérer s'il est utile d'intégrer une partie des plantations actuellement prévues au domaine public.

Le CJV recommande enfin que soit assurée la sécurité des piétons et des cyclistes, particulièrement sur la voie partagée. Il suggère aussi qu'un corridor piétonnier Nord-Sud soit prévu, au minimum, au centre du stationnement afin de faciliter les déplacements et sécuriser les allées et venues des usagers des commerces. Ce corridor pourrait du même coup contribuer à atténuer l'impact de cette aire de stationnement et faciliter la mise en place de mesures en lien avec l'adaptation aux changements climatiques telles que la diminution des îlots de chaleur et la gestion des eaux de pluie.

Aire de manœuvre des camions

À propos de l'aire de manœuvre dédiée à la livraison par camion le long de la rue Saint-Antoine, le CJV note qu'elle serait située en contrebas et dotée de plantations formant écran. Au moment opportun dans le phasage du projet, il est souhaitable que cette aire de manœuvre soit relocalisée un peu plus en retrait de la rue, par exemple entre les immeubles des lots A et B, afin de minimiser la présence des camions devant la bibliothèque.

Espaces verts

Le CJV salue l'ajout de plantations, une mesure contribuant à contrer les îlots de chaleur. Il suggère par ailleurs que le « parc central » envisagé en phase ultérieure soit désigné plutôt comme « espace vert ». Il déplore d'ailleurs que cet espace ne soit pas envisagé comme terrain public.

Ensoleillement

Le CJV apprécie que certains bâtiments aient été rabaissés depuis la précédente version du projet, ce qui favorisera l'ensoleillement. Néanmoins, les cours intérieures de certains immeubles auront encore un faible ensoleillement, particulièrement sur le lot E, le long de la rue Remembrance. Le CJV suggère de retravailler la proposition architecturale pour favoriser davantage l'ensoleillement des cours intérieures.

Planification générale

L'Arrondissement de Lachine a pour objectif de réaménager le secteur commercial situé à l'est de la 32^e Avenue, entre les rues Provost et Victoria, pour soutenir à la fois la vitalité commerciale et la diversification des activités. À cette fin, il prévoit se donner une vision globale du secteur, qui mènerait éventuellement à un plan d'action local.

Le CJV se réjouit de cette initiative en vue de redynamiser le secteur. Il se désole toutefois qu'elle soit uniquement prévue à long terme, une fois le projet du site des Galeries Lachine en marche. À plus grande échelle, le CJV craint que les projets du même genre ne soient réfléchis que sur eux-mêmes, sans lien les uns avec les autres. À son avis, le projet des Galeries Lachine aurait dû montrer comment il s'inscrit dans une vision globale qui tiendrait compte de la trame urbaine, des liens avec le noyau institutionnel et le lac Saint-Louis, etc. Le CJV recommande à l'Arrondissement de clarifier ses intentions le plus tôt possible quant à l'avenir du secteur.

Le CJV est également préoccupé quant à l'achèvement du projet puisque sa planification comprend plusieurs phases et s'étend sur le long terme. Il encourage l'Arrondissement à exercer son leadership et à encadrer ses exigences par le biais d'outils règlementaires et d'ententes de développement. La requalification des Galeries Lachine constitue en effet une belle opportunité de réaliser un projet novateur tant à l'égard de la transition écologique que des espaces verts et du transport actif.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable à la demande de la modification du plan d'urbanisme afin de porter la hauteur maximale à 10 étages hors sol pour le secteur à transformer 09-T3, qui comprend le site des Galeries Lachine. Il voit aussi d'un bon œil l'intention de revitaliser et de densifier le site à des fins résidentielles et commerciales.

Le CJV adresse au promoteur les recommandations qui suivent sur le projet proposé :

01. Accélérer la conversion en espace vert du grand stationnement proposé et son remplacement par un stationnement souterrain;

02. Revoir les connexions à travers le site et à son pourtour pour en assurer la fluidité ainsi que la sécurité des piétons et des cyclistes;
03. Revoir l'aménagement de la voie publique partagée en y élargissant la part du domaine public;
04. Retravailler la proposition architecturale de façon à favoriser l'ensoleillement des cours intérieures.

Et à l'Arrondissement :

05. Clarifier le plus tôt possible ses intentions quant à l'avenir du secteur localisé à l'est de la 32^e Avenue entre les rues Provost et Victoria;
06. Encadrer dès maintenant ses exigences à l'égard du redéveloppement du site des Galeries Lachine par le biais d'outils règlementaires et d'ententes de développement.

Note adressée au demandeur :
Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré
26 janvier 2024

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.

Dossier : Les Galeries Lachine



1/ CONTEXTE

Le site d'intervention se situe sur la portion Est la 32^e Avenue, entre les rues Saint-Antoine au nord et Remembrance au sud, dans l'arrondissement de Lachine.

Le terrain visé par le projet, d'une superficie d'environ 55 514 m², est défini par la 32^e Avenue à l'ouest, la rue Saint-Antoine au nord, la rue Remembrance au sud et, à l'est, par des duplex ayant front sur Croissant de Holon. Il est actuellement occupé par le centre commercial Galeries Lachine.

Construit en 1972, ce bâtiment d'un étage occupe environ la moitié du terrain, l'autre partie étant occupée par un stationnement extérieur bordant en partie la 32^e Avenue ainsi que la rue Remembrance. Sont exclus du site visé par la présente proposition la station-service Pétro-Canada ainsi que la Banque Nationale.

Le contexte urbain présente, de façon générale, une diversité typologique et une variété dans la forme des bâtiments, dans leur échelle ainsi que dans la configuration de la trame urbaine. Du côté ouest, entre la rue Saint-Antoine et la rue Victoria, on retrouve un paysage urbain homogène à caractère résidentiel, avec des conciergeries de 4 étages qui dominent. Du côté de la rue Saint-Antoine, en allant vers l'est, on retrouve des

bâtiments résidentiels à gabarit plus imposant ainsi que plusieurs bâtiments publics et institutionnels tels la Bibliothèque Saul-Bellow, le Centre d'hébergement de Lachine, la caserne de pompiers, le Centre de la petite enfance, un jardin communautaire et l'usine de filtration.

Le site actuel des Galeries Lachine est entièrement dédié à un usage commercial. Le projet de développement prévoit la démolition d'une partie du bâtiment existant et la construction de bâtiments commerciaux et de bâtiments mixtes (résidentiel/commercial) réalisables en plusieurs phases (court, moyen et long terme).

« L'objectif ultime est de consolider le développement sur l'ensemble du secteur afin de créer un milieu de vie qui soit cohérent tant au niveau de sa qualité d'insertion dans l'environnement immédiat qu'à l'échelle de la ville de Lachine. L'importance de cette vision à long terme tient sur des principes de qualité urbaine au sens large du terme, c'est-à-dire ce que le nouveau développement pourra à la fois générer une qualité de vie aux résidents et s'inscrire dans une logique de lieu de destination d'usage mixte prisé pour l'ensemble des citoyens de la ville de Lachine et de répondre tant aux objectifs de Montreal 2030 que du futur PUM.

En bordure des rues Saint-Antoine, Remembrance et la 32^e Avenue, l'usage mixte est préconisé.

Sur l'ensemble des trois îlots, il est prévu les usages suivants :

- *Au rez-de-chaussée; commercial, bureau, services communs et résidentiel;*
- *Aux étages supérieurs; résidentiel de typologies diversifiées, bureau et hôtel.*

Le cœur de l'îlot sera occupé par un espace ouvert d'usage collectif (i.e. privé ou public) avec la possibilité d'aménager un stationnement souterrain afin de combler la demande en stationnement des commerces.

L'approche morphologique du futur développement préconise une modulation des hauteurs sur chacun des îlots.... Cette stratégie vise à marquer l'échelle de la 32^e avenue avec un gabarit plus imposant puisqu'il s'agit d'un axe majeur dans le paysage urbain de la ville de Lachine, tout en prévoyant une gradation des hauteurs vers l'intérieur de l'îlot qui soit équilibrée et harmonieuse dans son ensemble. »

Sans finaliser la planification l'arrondissement a déjà donné sa couleur sur l'intensification de la densification dans le futur PUM, bien entendu la vision final sera aussi tributaire de l'étude finale du Tramway dans le grand Sud ouest (GSO) et son tracé

2/ CADRE RÉGLEMENTAIRE

Cette demande déroge au Plan d'urbanisme et au Règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine eu égard, notamment, à la hauteur en étages et à l'usage résidentiel.

Plan d'urbanisme

Secteur mixte :

- Habitation;
- Commerce;
- Bureau;
- Équipement collectif ou institutionnel

- **Nombre d'étages** : de 2 à 6
- **Hauteur** : minimum 6,4m;
- **Densité** : minimum 0,2, maximum 4,8;
- **Taux d'implantation** : moyen;

Règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine

Zone C-301

- **Usages** :

Usage commercial

- 210 - bureaux
- 220 - services
- 230 - vente au détail
- 240 - véhicules
- 270 - hébergement et restauration
- 280 - services récréatifs :
- Usages publics et institutionnels
- 420 - Services sociaux
- 430 - Équipement sportif extérieur
- 440 - Parc

- **Nombre d'étages maximal** : 2
- **Hauteur** : minimum 6,4m
- **Densité** : minimum 0,5, maximum 1
- **Taux d'implantation** : maximum 50 %

3/ CONCEPT PROPOSÉ

Le projet propose la création d'un ensemble mixte à même la zone C-301 comprenant les dispositions suivantes :

Usages résidentiels : classe 160 et 170 multifamilial;

Usages commerciaux : 220, 230, 270 (services, vente au détail, restauration).

L'approche morphologique du futur développement préconise une modulation des hauteurs sur chacun des îlots qui va varier entre 6 et 10 étages.

La première phase comprendra :

- la démolition d'une partie de l'actuel centre commercial,
- la construction d'un nouveau bâtiment mixte incluant environ 250 logements le long de la rue Remembrance. Plusieurs commerces y seront relocalisés;
- l'agrandissement et la revitalisation du magasin Maxi au coin de la rue Saint-Antoine et la 32^e Avenue.

Les phases 2, 3 et comprendra chacune un nouveau bâtiment mixte avec des commerces aux rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs.

À plus long terme, le projet devra inclure une phase dont l'objectif sera de marquer l'échelle de la 32^e Avenue avec un gabarit plus imposant vue l'importance de cet axe dans le paysage urbain de l'arrondissement de Lachine.

« L'implantation est conçue de manière à offrir des cours intérieures généreuses, que ce soit sur le tréfonds ou en un toit-jardin, favorisant ainsi une qualité de vie collective, paisible et privée. Une rue publique nord-sud relie les quartiers au nord, où l'on retrouve un noyau institutionnel dans le quartier sud, qui constitue le quartier historique de Lachine le long de la rive du lac Saint-Louis. Cette rue est aménagée de manière à garantir la sécurité des piétons, en utilisant des massifs de plantation pour séparer les piétons des véhicules. Au cœur du développement du site, l'actuel stationnement est réaménagé pour accueillir des arbres et de la végétation, réduisant ainsi l'effet d'îlot de chaleur et rendant cet espace plus accueillant. »

4/ ANALYSE DU PROJET

Le projet de développement Galeries Lachine a fait l'objet d'une présentation au comité Jacques-Viger (CJV) le 22 septembre dernier pour un avis préliminaire. La modification au plan d'urbanisme concerne la hauteur maximale en plus des dérogations au règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine, notamment

quant aux usages permis, afin de permettre la construction de bâtiments résidentiels, commerciaux et mixtes variant entre 6 et 10 étages.

Le CJV a souligné la qualité de la présentation et de la documentation. Il accueille favorablement la volonté de revitaliser et de densifier le site des Galeries Lachine et a émis des commentaires et recommandations en vue d'aider à la poursuite de l'élaboration du projet.

Le CJV a aussi recommandé à l'arrondissement de Lachine *de clarifier ses intentions quant au redéveloppement du secteur s'étendant entre les rues Victoria et Provost au moyen d'un document de vision définissant clairement des orientations, des objectifs et des principes d'aménagement. Un tel outil, accompagné d'un plan d'ensemble illustrant sommairement les différents projets possibles, permettrait notamment de guider le travail des promoteurs immobiliers de façon à tirer le plein potentiel associé au redéveloppement de ce secteur en matière de qualité du milieu de vie.*

4.1 Contexte

Plan d'urbanisme : Partie II - Les documents d'arrondissement : Lachine

Au plan d'urbanisme, l'arrondissement de Lachine a identifié deux secteurs de planifications détaillée de portée locale dont le secteur centre qui inclut les Galeries Lachine.

Selon les besoins, la planification détaillée pourra mener à :

- ✓ l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU);
- ✓ l'adoption par le conseil d'arrondissement d'un plan de mise en valeur ou d'un plan d'action;
- ✓ la modification de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement;
- ✓ la mise en place de programmes appropriés;
- ✓ la réalisation d'immobilisations par la Ville, seule ou en collaboration avec les gouvernements du Québec et du Canada;
- ✓ la réalisation d'un projet en partenariat avec un ou plusieurs organismes privés, publics ou associatifs.

Le document du chapitre du Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine suggère donc de redéfinir ce secteur par la diversification et l'intensification des activités, mettant ainsi à profit l'emplacement névralgique du secteur.

Démarches stratégiques de l'arrondissement de Lachine.

À court terme :

- L'arrondissement de Lachine a entamé un processus de révision et de refonte de ses règlements de zonage et de PIIA. À ce propos, une firme de consultants a été mandatée et l'exercice de refonte est présentement en cours. Ce processus touche toutes les zones incluant la zone C-301 qui deviendra, entre autres, un secteur mixte.
- Parallèlement à la refonte réglementaire et dans le cadre de la modification du plan d'urbanisme de la ville de Montréal, l'arrondissement de Lachine propose une requalification du secteur centre en misant sur :
 - ✓ Une densification intermédiaire ou élevée identifiée dans la carte de densité;
 - ✓ Une mixité des usages habitation /commercial;
 - ✓ Un transport actif ou de type utilitaire donc répercussions sur l'aménagement du site (ratio de stationnement, futures rues plus étroites, pistes cyclables, etc.);
 - ✓ Un transport de marchandises par système de logistique min-hub ou autres camions de plus faible gabarit, etc.;

- ✓ Une gestion écologique des matières résiduelles et organiques (examiner la faisabilité de l'insertion d'un nouveau système de gestion, de collecte et de revalorisation des matières résiduelles);
- ✓ De maximiser le verdissement dans toutes les cours ainsi que sur les toits;
- ✓ Une gestion écologique des eaux de pluie dans les stationnements extérieurs;
- ✓ De privilégier l'aménagement des quais de chargement destinés aux usages commerciaux à l'intérieur des bâtiments.

À long terme :

L'arrondissement de Lachine va mandater une firme de consultants en design urbain pour travailler sur l'élaboration d'une vision globale du secteur dont ferait partie le site occupé présentement par la station Petro Canada (intersection de la 32^e Avenue et la rue Remembrance). Le processus sera divisé en 4 phases :

- 1) Étude du potentiel existant du site, ces forces et ces faiblesses;
- 2) Développement d'un concept,
- 3) Consultations internes et publiques,
- 4) Révision du concept.

Les documents de planification ainsi que les différents constats qu'ils contiennent permettront à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) d'amorcer son analyse pour l'élaboration d'un Plan d'action local qui respecterait les grands objectifs du futur Plan d'urbanisme et de mobilité, notamment :

- Favoriser l'établissement d'une part importante de logements dans les quartiers centraux de Montréal;
- Privilégier fortement l'utilisation des modes de transport actifs et ceux alternatifs à l'automobile;
- Développer une vision de quartier vert et favoriser la réduction des îlots de chaleur;
- Favoriser un développement urbain écologique;
- Aménager de nombreux sentiers piétonniers sur des bandes de terrains existants;
- Favoriser la mixité d'usages et des services de proximité;
- Remplacer de grandes surfaces imperméables par le bâti ou le paysage;
- Limiter et réduire le nombre d'unités de stationnement;
- Prévoir l'intégration de logements sociaux.

Les objectifs généraux seraient de « dresser les grandes lignes des orientations à privilégier afin de créer un milieu de vie contemporain et de qualité, ancré dans la réalité de la vie quotidienne, dans sa fonctionnalité ainsi que dans son environnement social et urbain. »

Suite aux constats dans l'analyse urbaine, quant aux problématiques et au potentiel du secteur, les six principaux objectifs de développement suivants devront être relevés :

- Déterminer ou fixer la densité résidentielle;
- Améliorer la sécurité et la convivialité du secteur par le réaménagement de l'intersection à la hauteur de la 32^e Avenue et de la rue Victoria en prenant en compte les différents besoins des propriétaires riverains, par exemple : Service des incendies, le Midas, etc., afin d'évaluer les coûts dans le cas d'expropriation, le cas échéant;
- Doter le secteur d'une identité propre (branding);
- Implanter de nouveaux services de quartier adaptés aux besoins par exemple, besoin de mobilité, (transport actif);
- Tirer parti du potentiel de développement généré par le futur projet du REM;
- Améliorer la qualité de l'environnement voire des mesures écologiques avancées dans les différents chantiers de bonification et de révision des outils de planification PPMADR, PUM, etc..

Ces orientations de départ vont permettre d'établir une base pour la vision d'ensemble.

5/ COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS DE LA DAUSE

À la suite de l'analyse du projet proposé, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au redéveloppement de ce site et, par le fait même, à la démolition du bâtiment existant pour les raisons suivantes :

- Dans le projet proposé, les requérants ont pris en considération les principales recommandations du CJV et du CCU et propose des solutions en tenant compte des principaux enjeux majeurs présents sur le site, à savoir : le rapport au sol, le plan de masse, les aménagements paysagers et la gestion des eaux de pluie, les aménagements des espaces extérieurs privés et commerciaux, le stationnement, le respect du site et la frontalité avec la rue Remembrance, la diminution des impacts induits par le camionnage dans la ruelle, la maximisation de la végétation par des aménagements d'espaces extérieurs, incluant l'aménagement de placettes, des espaces de détente et des haltes urbaines sur le site et une morphologie des immeubles assurant l'intégration au cadre bâti.
- Le projet consiste à redévelopper un site occupé au préalable par des bâtiments commerciaux de faible gabarit et sans valeur patrimoniale, situés en fond d'îlot et séparés de la rue Remembrance par un vaste espace de stationnement extérieur.
- Bien que dérogeant à la hauteur, le nouveau développement respecte certaines orientations générales du Plan d'urbanisme, à savoir :
 - améliorer l'image générale du secteur et accroître la place du piéton;
 - consolider les secteurs d'emplois et commerciaux : le centre Galeries Lachine est désigné comme un secteur commercial à consolider.
- Le centre commercial Galeries Lachine s'insère dans un milieu majoritairement résidentiel.
- La stratégie d'inclusion s'applique à ce nouveau projet. Une entente d'engagement relative à la Stratégie d'inclusion sera conclue et signée avant l'adoption finale de la résolution.
- Une entente relative aux infrastructures sera signée afin de s'assurer de la réalisation des travaux d'aménagement de la nouvelle rue reliant les rues Saint-Antoine et Remembrance.
- Les bâtiments proposés demeurent imposants par rapport au cadre immédiat, cependant, la composition volumétrique offre un encadrement urbain fort de rues adjacentes. La continuité d'une typologie résidentielle sur les axes principaux permettrait une meilleure intégration urbaine du projet dans son environnement.
- Bien que le projet perturbe peu l'ensoleillement de l'environnement bâti existant, les toits des basiliaires ainsi que les cours privées seraient les plus affectés par le projet. Selon l'étude des impacts sur l'ensoleillement, à l'équinoxe, ces espaces destinés à l'usage des futurs résidents vont se retrouver à l'ombre presque toute la journée. Cependant, au solstice d'été, ces espaces auront des périodes d'ensoleillement d'un minimum de 4 heures consécutifs.
- Malgré qu'il ait été nettement préférable que le stationnement soit situé à l'intérieur des bâtiments, le stationnement extérieur a été bonifié par une intensification de la végétation. Celui-ci devra intégrer des éléments au niveau de la gestion écologique des eaux.
- Dans le projet proposé, le requérant propose des solutions en tenant compte des principaux enjeux majeurs présents sur le site, à savoir : le rapport au sol, le respect de la topographie du site et la frontalité avec la rue Saint-Antoine, la diminution des impacts induits par le camionnage dans la ruelle, la

maximisation de la végétation par des aménagements d'espaces extérieurs, incluant l'aménagement de placettes, des espaces de détente et des haltes urbaines sur le site et une morphologie des immeubles assurant l'intégration au cadre bâti.

- Enfin, dans sa globalité, le projet en question devra contribuer à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

SUIVI DES RECOMMANDATIONS

Redéveloppement du site des Galeries Lachine
C23-LAC-01 (AVIS PRÉLIMINAIRE)

Fiche adressée au demandeur de l'avis préliminaire

Note : Cette grille a pour but d'informer le Comité Jacques-Viger des mesures entreprises par le demandeur à la suite des recommandations du présent avis préliminaire.

Veillez remplir le tableau ici-bas et le transmettre à la permanence du CJV préalablement à la prochaine séance prévue pour ce projet, le cas échéant

Veillez aussi noter que ce tableau demeure un outil de travail afin de favoriser les échanges et de faciliter la compréhension de l'évolution du projet.

	Recommandations*	Suivi effectué <i>(texte à inclure, si applicable)</i>
À l'Arrondissement		
01	À l'Arrondissement : Clarifier les intentions quant à l'avenir du secteur situé autour de la 32 ^e Avenue entre les rues Victoria et Provost au moyen d'une vision et d'un plan d'ensemble.	À court terme : L'arrondissement de Lachine a entamé un processus de révision et de refonte de ses règlements de zonage et de PIIA. À ce propos, une firme de consultant a été mandaté et l'exercice de refonte est présentement en cours. Ce processus touche toutes les zones incluant la zone C-301 qui deviendra entre autres, un secteur mixte. -Parallèlement à la refonte réglementaire et dans le cadre de la modification du plan d'urbanisme de la ville de Montréal, l'arrondissement de Lachine propose une requalification du secteur centre en misant sur : ✓Une densification intermédiaire ou élevée ; ✓Une mixité des usages habitation /commercial; ✓Un transport actif ou de type utilitaire donc répercussions sur l'aménagement du site ; ✓Un transport de marchandises par système de logistique min-hub ou autres camions de plus faible gabarit, etc; ✓Une gestion écologique des matières résiduelles et organiques; ✓De maximiser le verdissement dans toutes les cours ainsi que sur les toits; ✓Une gestion écologique des eaux de pluies dans les stationnements extérieurs;
02	À l'Arrondissement : Intégrer le lot actuellement occupé par la station-service dans les réflexions entourant le projet pour favoriser une plus grande flexibilité dans la requalification du site et renforcer le caractère structurant de la 32 ^e Avenue.	À long terme : L'arrondissement de Lachine va mandater une firme de consultant en design urbain, pour travailler sur l'élaboration d'une vision globale du secteur dont ferait partie le site occupé présentement par la station Petro Canada (intersection de la 32 ^e avenue et la rue Remembrance). Le processus sera divisé en 4 phases : 1) Étude du potentiel existant du site, ces forces et ces faiblesses »; 2) Développement d'un concept, 3) Consultations internes et publiques, 4) Révision du concept. Les documents de planification ainsi que les différents constats qu'ils contiennent vont permettre à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) d'amorcer son analyse pour l'élaboration d'un Plan d'action locale qui respecterait les grands objectifs du futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM)

Au promoteur immobilier

03

Revoir le plan de masse pour éviter que le stationnement en surface demeure au cœur du projet, et favoriser plutôt l'ouverture des commerces sur la rue Remembrance et la 32^e Avenue.

Stationnement et compétitivité commerciale :

- Le redéveloppement des Galeries Lachine ne peut être envisagé sans le maintien de plusieurs baux commerciaux qui répondent aux besoins actuels et futurs des citoyens de Lachine. Ces baux commerciaux sont d'une durée allant jusqu'à 25 ans et exigent du propriétaire d'avoir et de maintenir, pour pouvoir les relocaliser, des stationnements en surface directement en façade des commerces et une visibilité de leur façade et enseigne vers la 32^e avenue. (p.41 à 44)
- Le commerce clé, Maxi, est en compétition directe avec plusieurs épiceries à proximité du site, lesquelles ont été récemment développées également avec du stationnement en surface et une grande visibilité. Dans le projet proposé, Maxi devra s'agrandir et absolument maintenir ces critères de stationnement et de visibilité pour demeurer compétitif.
- Le marché actuel et les projets comparables ont démontrés qu'un stationnement souterrain ne serait pas viable financièrement pour les locataires car les coûts du stationnement en souterrain s'ajoutent directement aux loyers, les rendant plus cher et donc non compétitif et surtout que la clientèle favorise davantage les commerces avec des stationnements en surface et évite les stationnements souterrains.

Vision long-terme :

- Dans une vision à long terme de développement du projet où le marché favoriserait une plus grande densification et des changements dans les habitudes des consommateurs, le propriétaire pourrait planifier un parc central dans l'espace de stationnement et faire des stationnements commerciaux en souterrain sous de nouveaux îlots mixtes de commerces sur plus d'un étage avec de nouvelles tours à logements. (p. 40)
- Le projet actuellement proposé permettra l'implantation de ces nouveaux îlots mixte commerciale et résidentiel, lesquels pourront favoriser davantage l'ouverture des commerces sur la 32^e Avenue et possiblement sur la rue Remembrance selon son développement commercial ou autre.

		<p>Ouverture des commerces : L'îlot proposés sur la rue Remembrance ne permet pas l'ouverture des commerces sur la rue :</p> <ul style="list-style-type: none">• Étant donné que les commerces existants qui y seront relocalisés exigent que leurs façades soient directement devant des stationnements en surface et que leur visibilité soit maintenue vers la 32e. (p. 45)• Parce qu'il n'y a pas d'activité commerciale actuellement sur la rue Remembrance ni de stationnements, mais plutôt des jardins communautaires et une centrale de traitement des eaux de la ville. Ceci ne permet donc pas d'envisager un commerce face à la rue, car celui-ci ne pourrait pas être rentable.• La façade du bâtiment E sur la rue Remembrance privilégie donc les deux halls d'entrées résidentiels et des services communs des pour les logements renforcés par un traitement architectural qui favorise l'interface avec la rue. (p.54)• La façade du bâtiment D également sur la rue Remembrance ne prévoit pas de commerciale mais seulement du résidentiels. (p.45)
--	--	---

<p>04</p>	<p>Revoir également le plan de masse pour favoriser une meilleure connexion entre le projet et le cadre urbain, en explorant des options favorisant par exemple des parcours alternatifs et des vues vers des repères urbains comme la bibliothèque.</p>	<p>Plan de masse modulé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour donner suite aux commentaires de CVJ, le cadre bâti a été revu et modulé davantage de façon à créer une transition vers les quartiers résidentiels et vers le cœur du site, permettant d’accentuer cette modulation, la perméabilité du projet et une connexion visuelle au milieu environnant. (p.43 et 44) <p>Parcours alternatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La présentation a été bonifiée avec des illustrations pour mieux montrer les parcours alternatifs fondés sur des stratégies de piétonnisation au travers du site créant un réseau piétonnier sécuritaire autant dans les premières phases du projet, ainsi que sur le long terme. (p.42) <p>Repère urbain et équipement collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La présentation a été bonifiée pour mieux illustrer la placette prévue au projet à l’intersection de la 32e Avenue et de la rue Saint-Antoine. Celle-ci améliore grandement les aménagements et la circulation permettant de relier la bibliothèque au projet, tout en respectant les exigences de maintenir l’aire de livraison pour les opérations du Maxi. (p.42)
------------------	--	---

<p>05</p>	<p>Poursuivre le plan d'aménagement paysager et de verdissement du site, en incluant la gestion des eaux de pluie, la réduction des îlots de chaleur, l'implantation d'espaces publics et la plantation de végétation</p>	<p>Toitures végétalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les basiliaires des bâtiments mixtes incorporent des toitures végétalisées en lien avec les aires communes des logements résidentiels qui permettront d'une part de réduire les surfaces minérales et de maximiser le verdissement sur le site tout en offrant des surfaces perméables pouvant retenir un certain volume d'eau par l'infiltration naturelle. (p. 41 et 60) <p>Jardins de pluies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des jardins de pluie sont intégrés dans les zones végétalisées proposées de façon à retenir et filtrer les eaux pluviales tout en éliminant les polluants du ruissellement des routes. (p. 41 et de p. 60 à 69) <p>Pavés drainants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le plan de site prévoit plusieurs sections du stationnement en surface en pavé drainant, le tout en conformité avec les exigences du Service de l'eau de la ville de Montréal. Ceci permettra de retourner en partie les eaux de pluie dans la nappe phréatique réduisant ainsi les îlots de chaleur, les bassins de rétention et les rejets d'eaux dans les services de la ville. (p. 61, 62 et 65) <p>Arbres aux abords des allées de circulation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour mieux encadrer le paysagement des allées de circulation et préciser comment on peut bonifier la canopée du projet, tout en assurant une visibilité visuelle pour les commerces et la sécurité des piétons circulant dans le stationnement, des lilas japonais sont ajoutés dans les plates-bandes extérieures de la zone de stationnement aux abords des façades commerciales. Un alignement de plantation est ajouté sur la rue Saint-Antoine depuis la 32e Avenue vers l'est. (p.62 et 65) <p>Fosses d'arbres continues :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les arbres proposés dans le projet sont dans des fosses continues et dans des alignements de façon à augmenter la surface plantable au sol et offrir plus d'espace pour la saine croissance des arbres. Ce principe est appliqué dans l'aménagement proposé. La plantation d'arbres individuels est minimisée.
------------------	---	---

<p>06</p>	<p>Retravailler les espaces extérieurs privés et commerciaux pour éviter que leur cohabitation devienne un enjeu majeur</p>	<p>Cohabitation des espaces extérieurs commerciaux et résidentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet a été conçu avec l'intégration d'éléments paysagers qui séparent les espaces extérieurs privés et commerciaux du site, créant un niveau d'intimité pour les résidences tout en permettant une transition fluide et structurée vers les espaces commerciaux et la rue publique. L'utilisation d'arbustes et de végétaux plus denses et plus hauts permet de minimiser la visibilité et le bruit des commerces chez les résidents adjacents. Voir le volet de stratégie paysagère (page 67 à 69) de la présentation qui illustre clairement avec des coupes cette cohabitation des usages avec des milieux de vie propre à chaque usage.
<p>07</p>	<p>Accélérer la construction d'un stationnement souterrain et le remplacement par un espace vert du stationnement actuellement proposé en surface</p>	<p>Stationnement souterrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Comme mentionné à la réponse de la question 03, ceci pourrait être envisagé que dans une vision à long terme de développement du projet où le marché favoriserait une plus grande densification et des changements dans les habitudes des consommateurs. Actuellement ce projet ne pourrait pas se réaliser sans maintenir le Maxi et relocaliser plusieurs baux commerciaux existant, lesquelles exigent d'avoir des stationnements en surface directement devant l'entrée de leur commerce avec une visibilité de leur façade et de leurs enseignes vers la 32e avenue.

08	<p>Travailler avec finesse les hauteurs et les volumes pour favoriser leur intégration au cadre bâti environnant et l'ensoleillement maximum des façades fenestrées des bâtiments, des cours et des espaces extérieurs.</p>	<p>Articulation volumétrique et intégration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La volumétrie générale est révisée et optimisée afin de mieux s'arrimer avec l'échelle du cadre bâti environnant, notamment en enlevant des étages sur les îlots D & C qui donnent vers l'Est du site et les Îlots E & B qui sont modulés de sorte que l'ensoleillement des cours privées soit maximisé. Cette modulation crée un cadre bâti qui vient s'harmoniser aux hauteurs avoisinantes et au cœur du site par la voie d'une descente en palier et des zones tampons qui permettent à la végétation proposée de ventiler l'existant et le proposé. (p.43 et 44)
----	---	--

** Recommandations de la section « Avis et recommandations du Comité Jacques-Viger ou Comité de l'avis préliminaire.*

SUIVI DES RECOMMANDATIONS

Redéveloppement du site des Galeries Lachine C23-LAC-01 (AVIS PRÉLIMINAIRE)

Fiche adressée au demandeur de l'avis préliminaire

Note : Cette grille a pour but d'informer le Comité Jacques-Viger des mesures entreprises par le demandeur à la suite des recommandations du présent avis préliminaire.

Veillez remplir le tableau ici-bas et le transmettre à la permanence du CJV préalablement à la prochaine séance prévue pour ce projet, le cas échéant

Veillez aussi noter que ce tableau demeure un outil de travail afin de favoriser les échanges et de faciliter la compréhension de l'évolution du projet.

Contexte

Le projet de développement Galerie Lachine a fait l'objet d'une présentation au comité Jacques-Viger (CJV) le 22 septembre dernier pour un avis préliminaire. La modification au plan d'urbanisme concerne la hauteur maximale en plus des dérogations au règlement de zonage de l'Arrondissement de Lachine, notamment quant aux usages permis, afin de permettre la construction de bâtiments résidentiels, commerciaux et mixtes variant entre 6 et 10 étages.

Le CJV a souligné la qualité de la présentation et de la documentation. Il accueille favorablement la volonté de revitaliser et de densifier le site des Galeries Lachine et a émis des commentaires et recommandations en vue d'aider à la poursuite de l'élaboration du projet.

Le CJV a aussi recommandé à l'Arrondissement de Lachine *de clarifier ses intentions quant au redéveloppement du secteur s'étendant entre les rues Victoria et Provost au moyen d'un document de vision définissant clairement des orientations, des objectifs et des principes d'aménagement. Un tel outil, accompagné d'un plan d'ensemble illustrant sommairement les différents projets possibles, permettrait notamment de guider le travail des promoteurs immobiliers de façon à tirer le plein potentiel associé au redéveloppement de ce secteur en matière de qualité du milieu de vie.*

Contexte

Plan d'urbanisme : **Partie II - Les documents d'arrondissement Lachine**

Au plan d'urbanisme, l'arrondissement de Lachine a identifié deux secteurs de planifications détaillée de portée locale dont le secteur centre qui incluse les Galeries Lachine.

Selon les besoins, la planification détaillée pourra mener à :

- ✓ l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU);
- ✓ l'adoption par le conseil d'arrondissement d'un plan de mise en valeur ou d'un plan d'action;
- ✓ la modification de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement;
- ✓ la mise en place de programmes appropriés;
- ✓ la réalisation d'immobilisations par la Ville, seule ou en collaboration avec les gouvernements du Québec et du Canada;

- ✓ la réalisation d'un projet en partenariat avec un ou plusieurs organismes privés, publics ou associatifs.

Le document du chapitre du Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine suggère donc de redéfinir ce secteur par la diversification et l'intensification des activités, mettant ainsi à profit l'emplacement névralgique du secteur.

Démarches stratégiques de l'arrondissement de Lachine

À court terme :

- L'arrondissement de Lachine a entamé un processus de révision et de refonte de ses règlements de zonage et de PIIA. À ce propos, une firme de consultant a été mandaté et l'exercice de refonte est présentement en cours. Ce processus touche toutes les zones incluant la zone C-301 qui deviendra entre autres, un secteur mixte.
- Parallèlement à la refonte réglementaire et dans le cadre de la modification du plan d'urbanisme de la ville de Montréal, l'arrondissement de Lachine propose une requalification du secteur centre en misant sur :
 - ✓ Une densification intermédiaire ou élevée identifiée dans la carte de densité ;
 - ✓ Une mixité des usages habitation /commercial;
 - ✓ Un transport actif ou de type utilitaire donc répercussions sur l'aménagement du site (ratio de stationnement, futures rue plus étroites, pistes cyclables, etc.);
 - ✓ Un transport de marchandises par système de logistique min-hub ou autres camions de plus faible gabarit, etc;
 - ✓ Une gestion écologique des matières résiduelles et organiques (examiner la faisabilité de l'insertion d'un nouveau système de gestion, de collecte et de revalorisation des matières résiduelles);
 - ✓ De maximiser le verdissement dans toutes les cours ainsi que sur les toits;
 - ✓ Une gestion écologique des eaux de pluies dans les stationnements extérieurs;
 - ✓ De privilégier l'aménagement des quais de chargement destinés aux usages commerciaux à l'intérieur des bâtiments.

À long terme :

L'arrondissement de Lachine va mandater une firme de consultant en design urbain, pour travailler sur l'élaboration d'une vision globale du secteur dont ferait partie le site occupé présentement par la station Petro Canada (intersection de la 32^{ème} avenue et la rue Remembrance). Le processus sera divisé en 4 phases :

- 1) Étude du potentiel existant du site, ces forces et ces faiblesses »;
- 2) Développement d'un concept,
- 3) Consultations internes et publiques,
- 4) Révision du concept.

Les documents de planification ainsi que les différents constats qu'ils contiennent vont permettre à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) d'amorcer son analyse pour l'élaboration d'un Plan d'action locale qui respecterait les grands objectifs du futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM);, notamment :

- Favoriser l'établissement d'une part importante de logements dans les quartiers centraux de Montréal
- Privilégier fortement l'utilisation des modes de transport actifs et ceux alternatifs à l'automobile;
- Développer une vision de quartier vert et favoriser la réduction des îlots de chaleur

- Favoriser un développement urbain écologique;
- Aménager de nombreux sentiers piétonniers sur des bandes de terrains existants;
- Favoriser la mixité d'usages et des services de proximité;
- Remplacer de grandes surfaces imperméables par le bâti ou le paysage;
- Limiter et réduire le nombre d'unités de stationnement;
- Prévoir l'intégration de logement sociaux.

Les objectifs généraux seraient de « dresser les grandes lignes des orientations à privilégier afin de créer un milieu de vie contemporain et de qualité, ancré dans la réalité de la vie quotidienne, dans sa fonctionnalité ainsi que dans son environnement social et urbain. »

Suite aux constats dans l'analyse urbaine, quant aux problématiques et aux potentiels du secteur, les six principaux objectifs de développement suivants devront être relevés :

- Déterminer ou fixer la densité résidentielle;
- Améliorer la sécurité et la convivialité du secteur par le réaménagement de l'intersection à la hauteur de la 32e Avenue et de la rue Victoria en prenant en compte, les différents besoins des propriétaires riverains par exemple, Service des incendies, le Midas, etc. afin d'évaluer les coûts dans le cas d'expropriation, le cas échéant.;
- Doter le secteur d'une identité propre (branding);
- Implanter de nouveaux services de quartier adaptés aux besoins par exemple, besoin de mobilité, (transport actif);
- Tirer parti du potentiel de développement généré par le futur projet du REM
- Améliorer la qualité de l'environnement voir des mesures écologiques avancées dans les différents chantiers de bonification et de révision des outils de planification PPMADR, PUM, etc..

Ces orientations de départ vont permettre d'établir une base pour la vision d'ensemble.

** Recommandations de la section « Avis et recommandations du Comité Jacques-Viger ou Comité de l'avis préliminaire.*

DÉLÉGATION DE POUVOIR - Michel SÉGUIN

Diane ST-GERMAIN <diane.st-germain@montreal.ca>

de la part de

Michel SEGUIN <michel.seguin@montreal.ca>

Ven 12/04/2024 10:52

Bonjour,

Conformément à l'article 25 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4), je désigne **Monsieur André Hamel, Directeur d'arrondissement** pour me remplacer dans l'exercice de mes fonctions de directeur de l'aménagement urbain et services aux entreprises et exercer tous les pouvoirs s'y rattachant du 15 au 28 avril 2024 inclusivement.

Et j'ai signé,

Michel Séguin

Directeur

Direction aménagement urbain
et services aux entreprises



1800, boulevard Saint-Joseph
Arrondissement de Lachine
1800, boulevard Saint-Joseph
Lachine (Québec) H8S 2N4
514 639-2145

michel.seguin@montreal.ca

Bonjour,

En réponse à votre demande transmise aujourd'hui à la Division de la planification urbaine (DPL) de la Direction de la planification et de la mise en valeur du territoire, indiquée comme partie prenante au sommaire décisionnel 1240415005, nous vous acheminons les commentaires suivants au sujet de la modification au Plan d'urbanisme (Plan).

Rappelons que nos commentaires se limitent aux éléments relevant de notre mission, c'est-à-dire la cohérence de la modification avec le Plan d'urbanisme dans son ensemble, sa conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (Schéma) et sa contribution aux documents de planification.

Le secteur des Galeries Lachine s'inscrit dans le quadrilatère composé de la 32e avenue, de la rue Remembrance et de la rue Saint-Antoine.

Modifications réglementaires

Au plan d'urbanisme, le site fait partie d'un secteur à transformer et le projet vise la requalification d'un site commercial en un secteur mixte à dominante résidentielle et commerciale. Le nouveau secteur de densité 09-T13 est créé à même le secteur 09-t3 et prévoit un bâti de 1 à 10 étages hors-sol, un taux d'implantation au sol moyen et un C.O.S. minimal de 0,2 et maximal de 4,8. La modification proposée porte essentiellement sur la hauteur en nombre d'étages hors-sol pour permettre un maximum de 10 étages et régulariser un bâtiment existant de 1 étage.

En ce qui concerne les affectations du sol au Plan d'urbanisme, le site est situé dans un « secteur mixte » où il est permis d'intégrer notamment des usages commerciaux, résidentiels et de bureau. Au Schéma d'aménagement le site est situé à l'intérieur d'une aire d'affectation du territoire « Dominante résidentielle » où il est également permis d'intégrer ces mêmes usages.

La densité minimale à respecter est de 60 logements à l'hectare brute, le projet prévoit autour de 1000 logements ce qui rencontre le seuil minimal à respecter.

La réalisation du projet contribue à la mise en œuvre du Plan et du Schéma notamment par l'atteinte des objectifs suivants :

- Améliorer la qualité des milieux de vie existants en préservant la fonction commerciale et en introduisant une diversité de fonctions urbaines complémentaires, notamment la fonction résidentielle;
- Favoriser la construction de logements dans un secteur à revitaliser et diversifier la typologie d'habitation;
- Consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés en améliorant les interfaces avec les milieux adjacents, la perméabilité de la trame urbaine ainsi que la connectivité des réseaux de mobilité active;

- Favoriser une architecture de qualité et consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère de chaque lieu par la modulation volumétrique proposée et configurée de sorte à générer une bonne qualité d'ensoleillement au cœur de chacun des îlots et permettre une intégration sensible à son quartier environnant;
- Favoriser une réduction des effets négatifs reliés aux îlots de chaleur, par l'ajout de plantations.

Le Comité Jacques-Viger a émis un avis préliminaire le 10 octobre 2023 certaines recommandations pour encadrer le projet immobilier ont été prises en compte et un avis favorable au changement de la hauteur a été émis le 26 janvier 2024. Le document est accompagné des nouvelles recommandations et la DPL invite l'arrondissement à les considérer

La DPL appuie la demande de l'arrondissement de Lachine visant à modifier le Plan.

L'avis du comité Jacques-Viger ainsi que les réponses de l'arrondissement doivent se retrouver dans le sommaire décisionnel.

N'hésitez pas à communiquer avec nous si vous avez des questions ou des commentaires,

Extrait du procès-verbal

RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

TENUE EN PRÉSENTIEL

17 AVRIL 2024

Emplacement : Les Galeries Lachine avec modification au plan d'urbanisme Règlement numéro RCA10-19003

Le projet de redéveloppement a été discuté à nouveau, afin de valider certains éléments du projet de règlement concernant, à plus long terme, la vision globale souhaitée pour le site à l'étude.

La DAUSE a mentionné que parallèlement à la refonte réglementaire et dans le cadre de la modification du plan d'urbanisme de la ville de Montréal, l'arrondissement de Lachine propose une requalification du secteur centre en misant sur :

- ✓ Une densification intermédiaire ou élevée identifiée dans la carte de densité;
- ✓ Une mixité des usages habitation /commercial;
- ✓ Un transport actif ou de type utilitaire donc répercussions sur l'aménagement du site (ratio de stationnement, futures rues plus étroites, pistes cyclables, etc.);
- ✓ De maximiser le verdissement dans toutes les cours ainsi que sur les toits;
- ✓ Une gestion écologique des eaux de pluie dans les stationnements extérieurs;
- ✓ De privilégier l'aménagement des quais de chargement destinés aux usages commerciaux à l'intérieur des bâtiments.

Après discussion, les membres ont tenu à préciser qu'ils étaient toujours satisfaits de la proposition, et ont clairement exprimé leur souhait d'intégrer des logements sociaux sur le site même.

UNANIMEMENT RÉSOLU

De recommander au conseil d'approuver la demande de modification du plan d'urbanisme et l'adoption de la résolution approuvant le PPCMOI dans le respect des recommandations du comité Jacques-Viger.

Le CCU appuie la DAUSE dans sa recommandation favorable au redéveloppement de ce site et, par le fait même, à la démolition du bâtiment existant pour les raisons suivantes :

- Dans le projet proposé, les requérants ont pris en considération les principales recommandations du CJV et du CCU et propose des solutions en tenant compte des principaux enjeux majeurs présents sur le site, à savoir: le rapport au sol, le plan de mass, les aménagements paysagers et la gestion des eaux de pluie, les aménagements des espaces extérieurs privés et commerciaux, le stationnement, le respect du site et la frontalité avec la rue Remembrance, la diminution des impacts induits par le camionnage dans la ruelle, la maximisation de la végétation par des aménagements d'espaces extérieurs, incluant l'aménagement de placettes, des espaces de détente et des haltes urbaines sur le site et une morphologie des immeubles assurant l'intégration au cadre bâti.
- Le projet consiste à redévelopper un site occupé au préalable par des bâtiments commerciaux de faible gabarit et sans valeur patrimoniale, situés en fond d'îlot et séparés de la rue Remembrance par un vaste espace de stationnement extérieur.
- Bien que dérogeant à la hauteur, le nouveau développement respecte certaines orientations générales du Plan d'urbanisme, à savoir :
 - améliorer l'image générale du secteur et accroître la place du piéton;
 - consolider les secteurs d'emplois et commerciaux : le centre Galeries Lachine est désigné comme un secteur commercial à consolider.
- La stratégie d'inclusion s'applique à ce nouveau projet. Une entente d'engagement relative à la Stratégie d'inclusion sera conclue et signée avant l'émission du premier permis de construction.
- Une entente relative aux infrastructures sera signée afin de s'assurer de la réalisation des travaux d'aménagement de la nouvelle rue reliant les rues Saint-Antoine et Remembrance.
- Les bâtiments proposés demeurent imposants par rapport au cadre immédiat, cependant, la composition volumétrique offre un encadrement urbain fort de rues adjacentes. La continuité d'une typologie résidentielle sur les axes principaux permettrait une meilleure intégration urbaine du projet dans son environnement.
- Malgré qu'il ait été nettement préférable que le stationnement soit situé à l'intérieur des bâtiments, le stationnement extérieur a été bonifié par une intensification de la végétation. Celui-ci devra intégrer des éléments au niveau de la gestion écologique des eaux.
- Dans le projet proposé, le requérant propose des solutions en tenant compte des principaux enjeux majeurs présents sur le site, à savoir: le rapport au sol, le respect de la topographie du site et la frontalité avec la rue Saint-Antoine, la diminution des impacts induits par le camionnage dans la ruelle, la maximisation de la végétation par des aménagements d'espaces extérieurs, incluant l'aménagement de placettes, des espaces de détente et des haltes urbaines sur le site et une morphologie des immeubles assurant l'intégration au cadre bâti.
- Enfin, dans sa globalité, le projet en question devra contribuer à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Toutefois, et bien que les requérants ne soient pas dans l'obligation de fournir des logements sociaux dans leur projet, le CCU a clairement signifié son souhait qu'une certaine mixité sociale soit atteinte en intégrant des logements sociaux sur le site même.



Rédigé par :
Meriem Essafi
Conseillère en aménagement
Aménagement urbain et services aux entreprises



Approuvé par :
Sihem Bahloul-Mansour
Cheffe de division par intérim
Permis & Inspections