

## ASSEMBLÉE PUBLIQUE

### PROJET DE RÉSOLUTION CA24 19 0197

**PROJET VISANT À AUTORISER LA CONSTRUCTION DE DEUX (2) BÂTIMENTS D'USAGE MIXTE ET D'UN (1) BÂTIMENT RÉSIDENTIEL DESTINÉ AU LOGEMENT SOCIAL SUR LES LOTS PORTANT LES NUMÉROS 2 135 584, 2 135 176, 2 135 177, 2 135 300, 2 135 301, 2 135 311 ET 2 135 312 (INTERSECTION BOULEVARD SAINT-JOSEPH ET 6<sup>E</sup> AVENUE), 2 135 323, 2 135 405 ET 2 135 406 (INTERSECTION BOULEVARD SAINT-JOSEPH ET CHEMIN DU MUSÉE), 2 135 159, 2 135 160, 2 135 161, 2 135 162, 2 135 163 ET 2 135 164 DU CADASTRE DU QUÉBEC (INTERSECTION BOULEVARD SAINT-JOSEPH ET 6<sup>E</sup> AVENUE) DU CADASTRE DU QUÉBEC (numéro sommaire : 1246470014)**

AVIS est par la présente donné par le soussigné :

QUE le projet de résolution numéro **CA24 19 0197** approuvant le projet décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le **2 juillet 2024** et fera l'objet d'une assemblée publique le **16 juillet 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 de deux (2) bâtiments d'usage mixte et d'un (1) bâtiment résidentiel destiné au logement social sur les lots portant les numéros 2 135 584, 2 135 176, 2 135 177, 2 135 300, 2 135 301, 2 135 311 et 2 135 312 (intersection boulevard Saint-Joseph et 6<sup>e</sup> Avenue), 2 135 323, 2 135 405 et 2 135 406 (intersection boulevard Saint-Joseph et chemin du Musée), 2 135 159, 2 135 160, 2 135 161, 2 135 162, 2 135 163 et 2 135 164 du cadastre du Québec (intersection boulevard Saint-Joseph et 6<sup>e</sup> Avenue) du cadastre du Québec

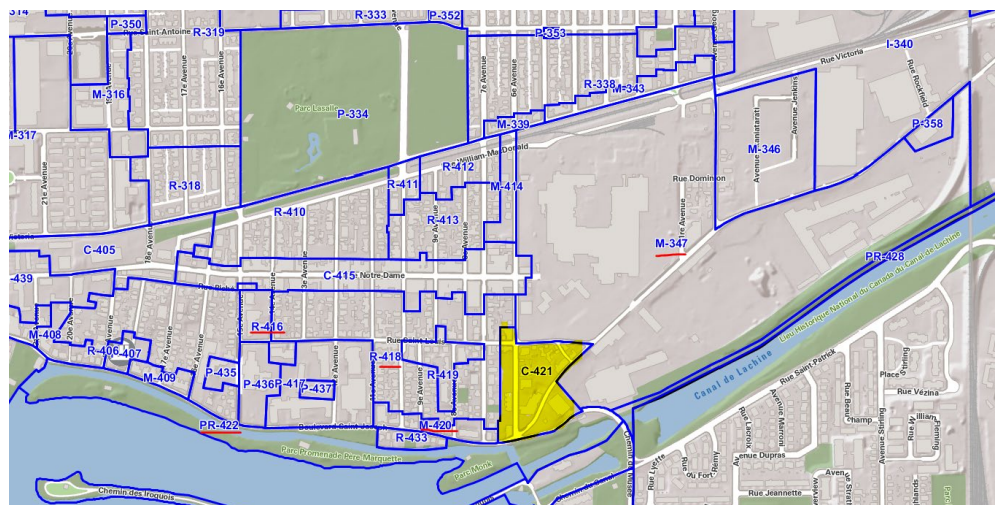
QUE ce projet est situé dans la zone **C-421**, tel qu'illustré;

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 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](http://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 **5 juillet 2024**.

Fredy Alzate  
Secrétaire d'arrondissement



---

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

---

Séance ordinaire du mardi 2 juillet 2024

Résolution: CA24 19 0197

---

**Adoption du projet de résolution - Règlement en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2) visant à autoriser la construction de deux (2) bâtiments d'usage mixte et d'un (1) bâtiment résidentiel destiné au logement social sur les lots portant les numéros 2 135 584, 2 135 176, 2 135 177, 2 135 300, 2 135 301, 2 135 311 et 2 135 312 (intersection boulevard Saint-Joseph et 6<sup>e</sup> Avenue), 2 135 323, 2 135 405 et 2 135 406 (intersection boulevard Saint-Joseph et chemin du Musée), 2 135 159, 2 135 160, 2 135 161, 2 135 162, 2 135 163 et 2 135 164 du cadastre du Québec (intersection boulevard Saint-Joseph et 6<sup>e</sup> Avenue) du cadastre du Québec**

Il est proposé par Micheline Rouleau

appuyé par Vicki Grondin

D'adopter, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2), le projet de résolution autorisant la construction de :

- un (1) bâtiment mixte de six (6) étages, avec un rez-de-chaussée commercial (Bâtiment A), situé sur les lots portant les numéros 2 135 584, 2 135 176, 2 135 177, 2 135 300, 2 135 301, 2 135 311 et 2 135 312 du cadastre du Québec (intersection boulevard Saint-Joseph et 6<sup>e</sup> Avenue);

- un (1) bâtiment mixte de quinze (15) étages, avec un rez-de-chaussée commercial (Bâtiment B), situé sur les lots portant les numéros 2 135 323, 2 135 405 et 2 135 406 du cadastre du Québec (intersection boulevard Saint-Joseph et chemin du Musée);

- un (1) bâtiment résidentiel de six (6) étages, destiné au logement social (Bâtiment C), situé sur les lots portant les numéros 2 135 159, 2 135 160, 2 135 161, 2 135 162, 2 135 163 et 2 135 164 du cadastre du Québec (intersection boulevard Saint-Joseph et 6<sup>e</sup> Avenue) aux conditions suivantes :

### CHAPITRE I

#### TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé par les lots portant les numéros 2 135 159, 2 135 160, 2 135 161, 2 135 162, 2 135 163, 2 135 164, 2 135 176, 2 135 177, 2 135 584, 2 135 300, 2 135 301, 2 135 311, 2 135 312, 2 135 323, 2 135 405 et 2 135 406 du cadastre du Québec, tel qu'illustré aux pages 5 et 44 du document intitulé « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22 » joint en annexe A du présent projet de résolution.

## **CHAPITRE II**

### **AUTORISATIONS**

2. Malgré le *Règlement numéro 2710 sur le zonage* applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction de deux (2) bâtiments mixtes et d'un (1) bâtiment résidentiel et les travaux d'aménagement paysager des terrains sont autorisés aux conditions prévues au présent projet de résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 4.1.1 b), 4.1.1 h), 4.1.2 b), 4.1.3.1 b) i), 4.1.3.1 b) iii), 4.2.8.5, 4.14.3 e), 4.14.4.13, 4.14.4.16, 4.15, 7.5 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ainsi qu'aux usages prévus à la Grille des usages numéro 15A/38A et au nombre d'étages et à la densité maximaux ainsi qu'aux marges de recul minimales prévus à la Grille des normes d'implantation numéro 15B/38B relatives à la zone C-421 et incluses à l'annexe C du *Règlement numéro 2710 sur le zonage*.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues du présent projet de résolution continue de s'appliquer.

## **CHAPITRE III**

### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **SECTION 1**

##### **USAGE**

4. L'usage « 170 – Multifamilial 5 à 8 étages » est autorisé pour le bâtiment C.

5. Seul l'usage « Habitation sociale » est autorisé pour le Bâtiment C.

6. Les articles 4 et 5 n'ont pas pour effet d'interdire l'exercice d'un usage complémentaire conformément au *Règlement numéro 2710 sur le zonage*.

#### **SECTION 2**

##### **BÂTIMENTS**

7. Une hauteur maximale de quinze (15) étages est autorisée pour le bâtiment B.

8. Une hauteur maximale de six (6) étages est autorisée pour les bâtiments A et C.

9. Un coefficient d'occupation du sol maximal de 4 est autorisé pour le Bâtiment A.

10. Un coefficient d'occupation du sol maximal de 5 est autorisé pour le Bâtiment B.

11. Un coefficient d'occupation du sol maximal de 3 est autorisé pour le Bâtiment C.

12. L'implantation des bâtiments doit être conforme à celle illustrée aux pages 47, 57 et 67 du document intitulé « *Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22* » joint en annexe A du présent projet de résolution.

13. Malgré ce qui précède, l'implantation des bâtiments A et B dictée par les dispositions de l'entente relative à la régularisation de l'emprise du boulevard Saint-Joseph, en vertu de l'article 38 du présent projet de résolution, prévaut.

14. La composition volumétrique des bâtiments doit tendre à respecter celle illustrée aux pages 29 à 34 et 75 à 79 du document intitulé « *Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22* » joint en annexe A du présent projet de résolution.

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

### **SECTION 3**

#### **STATIONNEMENT**

16. Le ratio de stationnement est de :

- 0,9 case par unité d'habitation pour le Bâtiment A;
- 0,7 case par unité d'habitation pour le Bâtiment B;
- 0,4 case par unité d'habitation pour le Bâtiment C.

17. Prévoir un ratio minimum d'une (1) case de stationnement sur vingt (20) dédiée à l'autopartage.

18. Aucune case de stationnement n'est requise pour les espaces commerciaux.

19. La structure souterraine et non apparente servant au stationnement doit être implantée conformément à l'implantation prévue aux pages 48, 55, 56, 65 et 66 du document intitulé « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-04-22 » joint en annexe A du présent projet de résolution.

20. Malgré ce qui précède, l'implantation de la structure souterraine dictée par les dispositions de l'entente relative à la régularisation de l'emprise du boulevard Saint-Joseph, en vertu de l'article 38 du présent projet de résolution, prévaut.

21. Une entrée de garage en contre pente doit être plus hautes d'au moins 30 centimètres que le niveau d'eau maximum de la rue.

22. La pente moyenne extérieure maximale de la partie extérieure des accès menant aux cases de stationnement intérieures ne doit pas excéder 18 %.

23. Prévoir des dalles chauffantes pour la partie extérieure des accès menant aux garages ayant une pente supérieure à 12 %.

### **SECTION 4**

#### **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS**

24. Pour toute cour aménagée sur une dalle de stationnement souterrain hors de l'emprise d'un bâtiment, un terreau minimum de 50 centimètres est exigé. Pour la plantation des arbres, des fosses ou des buttes de plantations doivent avoir une profondeur d'un (1) mètre et aménagées conformément à celles illustrées dans le document intitulé « Système de plantation d'arbres sur tréfonds » joint en annexe B du présent projet de résolution.

25. Une superficie d'au moins 10 % de chaque terrain doit être dédiée à des infrastructures vertes drainantes.

26. Un taux de verdissement minimal de 60 % de la partie de terrain non occupée par un bâtiment est exigé pour chaque terrain.

27. L'aménagement des cours doit tendre à respecter celui illustré aux pages 38 à 43 du document intitulé « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22 » joint en annexe A du présent projet de résolution.

28. Un plan d'aménagement complet, préparé par un professionnel, indiquant les essences des arbres, leur nombre, leurs tailles et leurs emplacements doit accompagner toute demande de permis de construction.

29. Aucun appareil de climatisation ne doit être visible d'une voie ou d'un espace public.

30. Les transformateurs sur socles ne doivent pas être installés dans les cours adjacentes à des voies ou des espaces publics.

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

32. Un équipement mécanique sur un toit ne doit pas être visible à partir d'un toit aménagé.

33. Aucune clôture ne doit être construite le long des voies publiques ainsi que le long des limites de la servitude prévue à l'article 37.

34. Les espaces extérieurs de dépôt des matières résiduelles destinés à la collecte doivent être aménagés conformément aux aménagements prévus aux pages 83, 85 et 87 du document intitulé « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22 » joint en annexe A du présent projet de résolution.

35. Toute demande de permis doit être accompagnée d'un plan d'éclairage.

## **SECTION 5**

### **AUTRES CONDITIONS**

36. Une servitude de passage réelle et perpétuelle doit être enregistrée en faveur de la Ville de Montréal pour fins d'aménagement d'un espace d'accès public dans l'aire dégagée en façades des commerces prévus dans les bâtiments A et B. Les conditions de la servitude devront répondre aux orientations du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'écoquartier de Lachine-Est, adopté en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, en matière de mobilité active et de perméabilité.

37. Une servitude de passage réelle et perpétuelle doit être enregistrée en faveur de la Ville de Montréal pour fins d'aménagement d'un lien actif. Le tracé de la servitude devra répondre aux orientations du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'écoquartier de Lachine-Est, adopté en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, en matière de mobilité active et de perméabilité.

38. Une entente, entre la Ville et le propriétaire des terrains destinés à accueillir les bâtiments A et B, devra être obtenue afin de régulariser l'emprise du domaine public du boulevard Saint-Joseph et permettre la mise en œuvre des réseaux d'infrastructures et des aménagements à venir tels que les trottoirs, les plantations, les infrastructures vertes, la chaussée, le mobilier urbain et toute autre intervention visant l'aménagement du domaine public, sans compromettre le développement visé par le présent projet de résolution.

L'entente, incluant les servitudes prévues aux articles 36 et 37, devra être obtenue avant la délivrance du permis de construction des bâtiments A et B.

## **SECTION 6**

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

39. Toute demande de permis ou de certificat visant la construction ou la transformation d'un bâtiment, l'aménagement d'un terrain ou l'affichage doit être 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 (PIIA) numéro 2561*, selon les objectifs et critères qui suivent, applicables à l'ensemble du territoire d'application décrit à l'article 1.

Malgré ce qui précède, et considérant la refonte réglementaire du Règlement sur le PIIA, incluant la concordance des règlements d'urbanisme au Programme particulier d'urbanisme (PPU) visant l'Éco-quartier Lachine-Est, adopté en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, les objectifs et critères qui suivent restent applicables en plus de toute autre disposition jugée nécessaire à la conformité du projet aux orientations du PPU.

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 intégration urbaine et architecturale en continuité avec les caractéristiques significatives du contexte tel que l'alignement, la hauteur, le traitement des ouvertures et la matérialité.
- 3° Privilégier une expression architecturale distinctive marquant l'époque de construction
- 4° Implanter les constructions de manière à mettre en valeur la voie publique.
- 5° Intégrer des interventions venant mettre en valeur le seuil d'entrée de l'écoquartier Lachine-Est.
- 6° Respecter le caractère villageois à proximité.
- 7° Assurer une interface publique le long du canal de Lachine.
- 8° Accroître la présence de la végétation sur le site.
- 9° Préserver le caractère historique du tracé fondateur du boulevard Saint-Joseph.
- 10° Minimiser l'impact visuel et bioclimatique (vents, ombrages, etc.) des bâtiments de gabarits supérieurs.
- 11° Favoriser la réalisation de projets immobiliers intégrant des composantes écologiques.
- 12° Établir une relation étroite entre l'affichage et la conception architecturale ou l'aménagement de sites.

Critères :

*Les bâtiments*

- 1° L'architecture des bâtiments doit tendre à respecter celle illustrée aux pages 29 à 34 et 75 à 79 du document intitulé « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22 » joint en annexe A du présent projet de résolution.
- 2° Les façades des bâtiments doivent être articulées et présenter des décrochés et des retraits afin de briser toute linéarité.
- 3° Le mouvement de toute façade avant devrait être assuré notamment par un traitement particulier au niveau des balcons terrasses, les variations de formes des ouvertures et la ponctuation par des pleins et vides.
- 4° Les façades donnant sur rue ou sur des espaces d'accès public devraient être traitées de manière à offrir une transparence et un dynamisme, notamment par le rythme créé par les entrées et la fenestration.
- 5° Les murs extérieurs devraient comporter un pourcentage significatif d'ouvertures (portes et fenêtres). L'utilisation des murs aveugles devrait être évitée.

- 6° 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.
- 7° Les changements de matériaux de revêtement extérieur sur les façades doivent être limités lorsqu'ils ne correspondent pas à une articulation du bâtiment.
- 8° Les reculs des façades des bâtiments au-delà du 3<sup>e</sup> ou 4<sup>e</sup> étage doivent être privilégiés.
- 9° La légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique du bâtiment pour les étages supérieurs aux basiliaires doivent être favorisées.
- 10° La distance entre deux parties hautes de bâtiments doit être maximisée.
- 11° La forme triangulaire des îlots A et B dans l'architecture et les aménagements doit être mise en valeur.
- 12° L'implantation des nouveaux bâtiments doit tenir compte des vis-à-vis, de l'échelle et du gabarit des bâtiments limitrophes des noyaux villageois.
- 13° Une approche circulaire (ex. : réutilisation, recyclage, etc.) dans le choix et l'utilisation de matériaux doit être préconisée.
- 14° L'utilisation de matériaux offrant une certification verte ou des technologies offrant des émissions réduites en empreinte carbone doit être favorisée.
- 15° La production d'énergie renouvelable et propre pour subvenir aux besoins en énergie du bâtiment ou de bâtiments voisins doit être encouragée.
- 16° La ventilation naturelle ainsi que la maximisation de l'ensoleillement au sein des bâtiments doit être favorisée.

### *L'aménagement des terrains*

- 17° tout aménagement du terrain doit maintenir ou accroître l'espace végétalisé et maximiser la plantation d'arbres.
- 18° l'aménagement des cours avant des immeubles doit assurer l'intégration de la végétation tout en tenant compte des caractéristiques singulières des tronçons (ex. : emprise étroite, faible recul construit)
- 19° l'aménagement paysager doit assurer un lien entre le domaine privé et le domaine public.
- 20° les liens ou les passages piétons au sein des projets immobiliers, en périphérie ou dans les cours intérieures doivent être maximisés.
- 21° la présence d'un petit espace accessible au public au bout de la pointe triangulaire, marquant l'entrée sud-ouest de l'écoquartier, doit être favorisé.
- 22° l'intégration d'un espace ou passage d'accès public pour assurer notamment une transition avec les constructions existantes du noyau villageois doit être privilégiée.
- 23° les aménagements du seuil sud-ouest doivent s'arrimer avec ceux de la promenade du canal de Lachine et des voies publiques municipales.
- 24° l'accessibilité publique des liens piétons, des places ou des passages au sein des projets immobiliers doit être privilégiée.

### L'affichage

25° L'étude d'un projet relatif à l'installation, l'agrandissement, la reconstruction, la modification, la réparation, le déplacement ou la finition d'une enseigne doit faire la démonstration que cette intervention répond aux éléments suivants :

- les enseignes doivent être considérées comme des composantes accessoires de l'architecture ou de l'aménagement de sites; leur conception, leurs caractéristiques, leurs matériaux, leur lieu et leur mode d'installation ne doivent conséquemment pas être traités de manière autonome;
- les enseignes installées sur un bâtiment ne doivent pas en altérer l'équilibre de la composition; elles ne doivent pas en voiler une composante significative ou nécessiter son enlèvement ou sa modification;
- aucune enseigne ne doit se détacher du bâtiment auquel elle est fixée dans le but d'occuper, de manière plus agressive, le champ visuel à l'intérieur duquel elle s'inscrit;
- aucune enseigne ne doit être implantée au détriment d'aménagements paysagers ou de manière à altérer les qualités d'autres composantes de l'aménagement du site;
- un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à minimiser l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes.

### **SECTION 7**

#### DÉLAI DE RÉALISATION

40. Les travaux de construction de la première phase doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur du présent projet de résolution.

41. La construction du bâtiment C doit constituer la première phase de réalisation du projet de développement visé du présent projet de résolution.

42. Les travaux d'aménagement paysager doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction de chaque bâtiment.

43. En cas de non-respect des délais et de la condition prévus aux articles 40, 41 et 42, la présente résolution devient nulle et sans effet.

### **SECTION 8**

#### GARANTIE MONÉTAIRE

44. Préalablement à la délivrance du premier permis de construction visé par la présente résolution, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 1 400 000 \$ 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, selon les modalités suivantes, indépendamment du phasage :

- Quatre-cents-quatre-vingts-six-mille dollars (490 000 \$), soit 35 % du dépôt initial, à l'achèvement des travaux de construction et d'aménagement du Bâtiment A;



- Neuf-cents-dix-huit-mille dollars (910 000 \$), soit 65 % du dépôt initial, à l'achèvement des travaux de construction et d'aménagement du Bâtiment B;

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 « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22 »

**ANNEXE B**

DOCUMENT INTITULÉ « Système de plantation d'arbres sur tréfonds »

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

47.03 1246470014

RÈGLEMENT NUMÉRO 1 (ARTICLE 93 DE LA LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION (L.Q. 2024, CH. 2)

Fredy Enrique ALZATE POSADA

\_\_\_\_\_  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 3 juillet 2024

**Dossier # : 1246470014**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption - Résolution en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2) visant à autoriser la construction de deux (2) bâtiments d'usage mixte et d'un (1) bâtiment résidentiel destiné au logement social sur les lots portant les numéros 2 135 584, 2 135 176, 2 135 177, 2 135 300, 2 135 301, 2 135 311 et 2 135 312 (intersection boulevard Saint-Joseph et 6e Avenue), 2 135 323, 2 135 405 et 2 135 406 (intersection boulevard Saint-Joseph et chemin du Musée), 2 135 159, 2 135 160, 2 135 161, 2 135 162, 2 135 163 et 2 135 164 du cadastre du Québec (intersection boulevard Saint-Joseph et 6e Avenue) du cadastre du Québec

D'adopter, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2), le projet de résolution autorisant la construction de :

- un (1) bâtiment mixte de six (6) étages, avec un rez-de-chaussée commercial (Bâtiment A), situé sur les lots portant les numéros 2 135 584, 2 135 176, 2 135 177, 2 135 300, 2 135 301, 2 135 311 et 2 135 312 du cadastre du Québec (intersection boul. Saint-Joseph et 6<sup>e</sup> Avenue);
- un (1) bâtiment mixte de quinze (15) étages, avec un rez-de-chaussée commercial (Bâtiment B), situé sur les lots portant les numéros 2 135 323, 2 135 405 et 2 135 406 du cadastre du Québec (intersection boul. Saint-Joseph et chemin du Musée);
- un (1) bâtiment résidentiel de six (6) étages, destiné au logement social (Bâtiment C), situé sur les lots portant les numéros 2 135 159, 2 135 160, 2 135 161, 2 135 162, 2 135 163 et 2 135 164 du cadastre du Québec (intersection boul. Saint-Joseph et 6<sup>e</sup> Avenue) aux conditions suivantes :

## **CHAPITRE I**

### **TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique au territoire formé par les lots portant les numéros 2 135 159, 2 135 160, 2 135 161, 2 135 162, 2 135 163, 2 135 164, 2 135 176, 2 135 177, 2 135 584, 2 135 300, 2 135 301, 2 135 311, 2 135 312, 2 135 323, 2 135 405 et 2 135 406

du cadastre du Québec, tel qu'illustré aux pages 5 et 44 du document intitulé « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22 » joint en annexe A du présent projet de résolution.

## **CHAPITRE II**

### **AUTORISATIONS**

2. Malgré le *Règlement numéro 2710 sur le zonage* applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction de deux (2) bâtiments mixtes et d'un (1) bâtiment résidentiel et les travaux d'aménagement paysager des terrains sont autorisés aux conditions prévues au présent projet de résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 4.1.1 b), 4.1.1 h), 4.1.2 b), 4.1.3.1 b) i), 4.1.3.1 b) iii), 4.2.8.5, 4.14.3 e), 4.14.4.13, 4.14.4.16, 4.15, 7.5 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ainsi qu'aux usages prévus à la Grille des usages numéro 15A/38A et au nombre d'étages et à la densité maximaux ainsi qu'aux marges de recul minimales prévus à la Grille des normes d'implantation numéro 15B/38B relatives à la zone C-421 et incluses à l'annexe C du *Règlement numéro 2710 sur le zonage*.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues du présent projet de résolution continue de s'appliquer.

## **CHAPITRE III**

### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **SECTION 1**

##### **USAGE**

4. L'usage « 170 – Multifamilial 5 à 8 étages » est autorisé pour le bâtiment C.

5. Seul l'usage « Habitation sociale » est autorisé pour le Bâtiment C.

6. Les articles 4 et 5 n'ont pas pour effet d'interdire l'exercice d'un usage complémentaire conformément au *Règlement numéro 2710 sur le zonage* .

#### **SECTION 2**

##### **BÂTIMENTS**

7. Une hauteur maximale de quinze (15) étages est autorisée pour le bâtiment B.

8. Une hauteur maximale de six (6) étages est autorisée pour les bâtiments A et C.

9. Un coefficient d'occupation du sol maximal de 4 est autorisé pour le Bâtiment A.

10. Un coefficient d'occupation du sol maximal de 5 est autorisé pour le Bâtiment B.

11. Un coefficient d'occupation du sol maximal de 3 est autorisé pour le Bâtiment C.

12. L'implantation des bâtiments doit être conforme à celle illustrée aux pages 47, 57 et 67 du document intitulé « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22 » joint en annexe A du présent projet de résolution.

13. Malgré ce qui précède, l'implantation des bâtiments A et B dictée par les dispositions de l'entente relative à la régularisation de l'emprise du boulevard Saint-Joseph, en vertu de l'article 38 du présent projet de résolution, prévaut.

14. La composition volumétrique des bâtiments doit tendre à respecter celle illustrée aux

pages 29 à 34 et 75 à 79 du document intitulé « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22 » joint en annexe A du présent projet de résolution.

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

### **SECTION 3**

#### **STATIONNEMENT**

16. Le ratio de stationnement est de :

- 0,9 case par unité d'habitation pour le Bâtiment A;
- 0,7 case par unité d'habitation pour le Bâtiment B;
- 0,4 case par unité d'habitation pour le Bâtiment C.

17. Prévoir un ratio minimum d'une (1) case de stationnement sur vingt (20) dédiée à l'autopartage.

18. Aucune case de stationnement n'est requise pour les espaces commerciaux.

19. La structure souterraine et non apparente servant au stationnement doit être implantée conformément à l'implantation prévue aux pages 48, 55, 56, 65 et 66 du document intitulé « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-04-22 » joint en annexe A du présent projet de résolution.

20. Malgré ce qui précède, l'implantation de la structure souterraine dictée par les dispositions de l'entente relative à la régularisation de l'emprise du boulevard Saint-Joseph, en vertu de l'article 38 du présent projet de résolution, prévaut.

21. Une entrée de garage en contre pente doit être plus hautes d'au moins 30 centimètres que le niveau d'eau maximum de la rue.

22. La pente moyenne extérieure maximale de la partie extérieure des accès menant aux cases de stationnement intérieures ne doit pas excéder 18 %.

23. Prévoir des dalles chauffantes pour la partie extérieure des accès menant aux garages ayant une pente supérieure à 12 %.

### **SECTION 4**

#### **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS**

24. Pour toute cour aménagée sur une dalle de stationnement souterrain hors de l'emprise d'un bâtiment, un terreau minimum de 50 centimètres est exigé. Pour la plantation des arbres, des fosses ou des buttes de plantations doivent avoir une profondeur d'un (1) mètre et aménagées conformément à celles illustrées dans le document intitulé « Système de plantation d'arbres sur tréfonds » joint en annexe B du présent projet de résolution.

25. Une superficie d'au moins 10 % de chaque terrain doit être dédiée à des infrastructures vertes drainantes.

26. Un taux de verdissement minimal de 60 % de la partie de terrain non occupée par un bâtiment est exigé pour chaque terrain.

27. L'aménagement des cours doit tendre à respecter celui illustré aux pages 38 à 43 du document intitulé « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22 » joint en annexe A du présent projet de résolution.

28. Un plan d'aménagement complet, préparé par un professionnel, indiquant les essences

des arbres, leur nombre, leurs tailles et leurs emplacements doit accompagner toute demande de permis de construction.

29. Aucun appareil de climatisation ne doit être visible d'une voie ou d'un espace public.

30. Les transformateurs sur socles ne doivent pas être installés dans les cours adjacentes à des voies ou des espaces publics.

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

32. Un équipement mécanique sur un toit ne doit pas être visible à partir d'un toit aménagé.

33. Aucune clôture ne doit être construite le long des voies publiques ainsi que le long des limites de la servitude prévue à l'article 37.

34. Les espaces extérieurs de dépôt des matières résiduelles destinés à la collecte doivent être aménagés conformément aux aménagements prévus aux pages 83, 85 et 87 du document intitulé « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22 » joint en annexe A à la présente résolution.

35. Toute demande de permis doit être accompagnée d'un plan d'éclairage.

## **SECTION 5**

### **AUTRES CONDITIONS**

36. Une servitude de passage réelle et perpétuelle doit être enregistrée en faveur de la Ville de Montréal pour fins d'aménagement d'un espace d'accès public dans l'aire dégagée en façades des commerces prévus dans les bâtiments A et B. Les conditions de la servitude devront répondre aux orientations du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'écoquartier de Lachine-Est, adopté en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, en matière de mobilité active et de perméabilité.

37. Une servitude de passage réelle et perpétuelle doit être enregistrée en faveur de la Ville de Montréal pour fins d'aménagement d'un lien actif. Le tracé de la servitude devra répondre aux orientations du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'écoquartier de Lachine-Est, adopté en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, en matière de mobilité active et de perméabilité.

38. Une entente, entre la Ville et le propriétaire des terrains destinés à accueillir les bâtiments A et B, devra être obtenue afin de régulariser l'emprise du domaine public du boulevard Saint-Joseph et permettre la mise en œuvre des réseaux d'infrastructures et des aménagements à venir tels que les trottoirs, les plantations, les infrastructures vertes, la chaussée, le mobilier urbain et toute autre intervention visant l'aménagement du domaine public, sans compromettre le développement visé par la présente résolution.

L'entente, incluant les servitudes prévues aux articles 36 et 37, devra être obtenue avant la délivrance du permis de construction des bâtiments A et B.

## **SECTION 6**

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

39. Toute demande de permis ou de certificat visant la construction ou la transformation d'un bâtiment, l'aménagement d'un terrain ou l'affichage doit être 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 (PIIA) numéro 2561*, selon les objectifs et critères qui suivent, applicables à l'ensemble du territoire d'application décrit à l'article 1.

Malgré ce qui précède, et considérant la refonte réglementaire du Règlement sur le PIIA, incluant la concordance des règlements d'urbanisme au Programme particulier d'urbanisme (PPU) visant l'Éco-quartier Lachine-Est, adopté en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, les objectifs et critères qui suivent restent applicables en plus de toute autre disposition jugée nécessaire à la conformité du projet aux orientations du PPU.

#### 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 intégration urbaine et architecturale en continuité avec les caractéristiques significatives du contexte tel que l'alignement, la hauteur, le traitement des ouvertures et la matérialité.
- 3° Privilégier une expression architecturale distinctive marquant l'époque de construction
- 4° Implanter les constructions de manière à mettre en valeur la voie publique.
- 5° Intégrer des interventions venant mettre en valeur le seuil d'entrée de l'écoquartier Lachine-Est.
- 6° Respecter le caractère villageois à proximité.
- 7° Assurer une interface publique le long du canal de Lachine.
- 8° Accroître la présence de la végétation sur le site.
- 9° Préserver le caractère historique du tracé fondateur du boulevard Saint-Joseph.
- 10° Minimiser l'impact visuel et bioclimatique (vents, ombrages, etc.) des bâtiments de gabarits supérieurs.
- 11° Favoriser la réalisation de projets immobiliers intégrant des composantes écologiques.
- 12° Établir une relation étroite entre l'affichage et la conception architecturale ou l'aménagement de sites.

#### Critères :

##### *Les bâtiments*

- 1° L'architecture des bâtiments doit tendre à respecter celle illustrée aux pages 29 à 34 et 75 à 79 du document intitulé « *Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22* » joint en annexe A du présent projet de résolution.

2° Les façades des bâtiments doivent être articulées et présenter des décrochés et des retraits afin de briser toute linéarité.

3° Le mouvement de toute façade avant devrait être assuré notamment par un traitement particulier au niveau des balcons terrasses, les variations de formes des ouvertures et la ponctuation par des pleins et vides.

4° Les façades donnant sur rue ou sur des espaces d'accès public devraient être traitées de manière à offrir une transparence et un dynamisme, notamment par le rythme créé par les entrées et la fenestration.

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

6° 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.

7° Les changements de matériaux de revêtement extérieur sur les façades doivent être limités lorsqu'ils ne correspondent pas à une articulation du bâtiment.

8° Les reculs des façades des bâtiments au-delà du 3<sup>e</sup> ou 4<sup>e</sup> étage doivent être privilégiés.

9° La légèreté et l'originalité de l'expression volumétrique du bâtiment pour les étages supérieurs aux basiliaires doivent être favorisées.

10° La distance entre deux parties hautes de bâtiments doit être maximisée.

11° La forme triangulaire des îlots A et B dans l'architecture et les aménagements doit être mise en valeur.

12° L'implantation des nouveaux bâtiments doit tenir compte des vis-à-vis, de l'échelle et du gabarit des bâtiments limitrophes des noyaux villageois.

13° Une approche circulaire (ex. : réutilisation, recyclage, etc.) dans le choix et l'utilisation de matériaux doit être préconisée.

14° L'utilisation de matériaux offrant une certification verte ou des technologies offrant des émissions réduites en empreinte carbone doit être favorisée.

15° La production d'énergie renouvelable et propre pour subvenir aux besoins en énergie du bâtiment ou de bâtiments voisins doit être encouragée.

16° La ventilation naturelle ainsi que la maximisation de l'ensoleillement au sein des bâtiments doit être favorisée.

#### *L'aménagement des terrains*

17° tout aménagement du terrain doit maintenir ou accroître l'espace végétalisé et maximiser la plantation d'arbres.

18° l'aménagement des cours avant des immeubles doit assurer l'intégration de la végétation tout en tenant compte des caractéristiques singulières des tronçons (ex. : emprise étroite, faible recul construit).

19° l'aménagement paysager doit assurer un lien entre le domaine privé et le domaine public.

20° les liens ou les passages piétons au sein des projets immobiliers, en périphérie ou dans les cours intérieures doivent être maximisés.

21° la présence d'un petit espace accessible au public au bout de la pointe triangulaire, marquant l'entrée sud-ouest de l'écoquartier, doit être favorisé.

22° l'intégration d'un espace ou passage d'accès public pour assurer notamment une transition avec les constructions existantes du noyau villageois doit être privilégiée.

23° les aménagements du seuil sud-ouest doivent s'arrimer avec ceux de la promenade du canal de Lachine et des voies publiques municipales.

24° l'accessibilité publique des liens piétons, des places ou des passages au sein des projets immobiliers doit être privilégiée.

### *L'affichage*

25° L'étude d'un projet relatif à l'installation, l'agrandissement, la reconstruction, la modification, la réparation, le déplacement ou la finition d'une enseigne doit faire la démonstration que cette intervention répond aux éléments suivants :

- les enseignes doivent être considérées comme des composantes accessoires de l'architecture ou de l'aménagement de sites; leur conception, leurs caractéristiques, leurs matériaux, leur lieu et leur mode d'installation ne doivent conséquemment pas être traités de manière autonome;
- les enseignes installées sur un bâtiment ne doivent pas en altérer l'équilibre de la composition; elles ne doivent pas en voiler une composante significative ou nécessiter son enlèvement ou sa modification;
- aucune enseigne ne doit se détacher du bâtiment auquel elle est fixée dans le but d'occuper, de manière plus agressive, le champ visuel à l'intérieur duquel elle s'inscrit;
- aucune enseigne ne doit être implantée au détriment d'aménagements paysagers ou de manière à altérer les qualités d'autres composantes de l'aménagement du site;
- un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à minimiser l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes.

## **SECTION 7**

### **DÉLAI DE RÉALISATION**

40. Les travaux de construction de la première phase doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur du présent projet de résolution.

41. La construction du bâtiment C doit constituer la première phase de réalisation du projet de développement visé du présent projet de résolution.



42. Les travaux d'aménagement paysager doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction de chaque bâtiment.

43. En cas de non-respect des délais et de la condition prévus aux articles 40, 41 et 42, la présente résolution devient nulle et sans effet.

### **SECTION 8**

#### **GARANTIE MONÉTAIRE**

44. Préalablement à la délivrance du premier permis de construction visé par la présente résolution, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 1 400 000 \$ 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, selon les modalités suivantes, indépendamment du phasage :

- Quatre-cents-quatre-vingts-six-mille dollars (490 000 \$), soit 35 % du dépôt initial, à l'achèvement des travaux de construction et d'aménagement du Bâtiment A;
- Neuf-cents-dix-huit-mille dollars (910 000 \$), soit 65 % du dépôt initial, à l'achèvement des travaux de construction et d'aménagement du Bâtiment B;

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 « Projet Lachine – St-Joseph\_Présentation CCU 2024-05-22 »

#### **ANNEXE B**

DOCUMENT INTITULÉ « Système de plantation d'arbres sur tréfonds »

GDD 1246470014

**Signé par** Andre HAMEL **Le** 2024-07-02 09:27

**Signataire :**

Andre HAMEL

---

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

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1246470014**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption - Résolution en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, ch. 2) visant à autoriser la construction de deux (2) bâtiments d'usage mixte et d'un (1) bâtiment résidentiel destiné au logement social sur les lots portant les numéros 2 135 584, 2 135 176, 2 135 177, 2 135 300, 2 135 301, 2 135 311 et 2 135 312 (intersection boulevard Saint-Joseph et 6e Avenue), 2 135 323, 2 135 405 et 2 135 406 (intersection boulevard Saint-Joseph et chemin du Musée), 2 135 159, 2 135 160, 2 135 161, 2 135 162, 2 135 163 et 2 135 164 du cadastre du Québec (intersection boulevard Saint-Joseph et 6e Avenue) du cadastre du Québec

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Demande d'approbation d'une résolution, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, ch. 2) visant à autoriser la construction de deux (2) bâtiments d'usage mixte et d'un (1) bâtiment résidentiel destiné au logement social sur les lots portant les numéros 2 135 584, 2 135 176, 2 135 177, 2 135 300, 2 135 301, 2 135 311 et 2 135 312 (intersection boulevard Saint-Joseph et 6<sup>e</sup> Avenue), 2 135 323, 2 135 405 et 2 135 406 (intersection boulevard Saint-Joseph et chemin du Musée), 2 135 159, 2 135 160, 2 135 161, 2 135 162, 2 135 163 et 2 135 164 du cadastre du Québec (intersection boulevard Saint-Joseph et 6<sup>e</sup> Avenue) du cadastre du Québec.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**DESCRIPTION**

***Mise en contexte***

Le territoire visé par le présent règlement fait partie du périmètre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'écoquartier de Lachine-Est, adopté en juin 2023 et une des quatre grandes propriétés à redévelopper. En novembre 2023, le propriétaire et son équipe de concepteurs ont présenté une première ébauche du projet de redéveloppement, incluant un volet privé ainsi qu'un volet social comptant 98 unités de logement.

Bien que la concordance des règlements d'urbanisme au PPU soit encore en cours,

l'arrondissement a saisi l'opportunité de considérer le projet soumis notamment en raison du contexte de crise du logement que connaît la Métropole, et plus largement, la Province. Initialement, l'avenue de traiter séparément les deux volets a fortement été recommandée sans toutefois être retenue puisque cette dernière ne permettait pas de considérer les logements sociaux dans le calcul de la contribution dans le cadre du Règlement sur la Métropole mixte (RMM), l'entente ne pouvant être conclue qu'une fois le projet, incluant le volet privé et le volet social, adopté par le conseil d'arrondissement.

L'analyse du projet sous l'angle de l'article 89.4 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, chapitre C-11.4) et de l'article 123.1 de la *Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) (PPCMOI) sans processus d'approbation référendaire a également été effectuée, considérant le volet social. Les deux avenues ont toutefois été abandonnées puisque la condition principale des deux démarches consiste à soumettre un projet majoritairement composé de logements sociaux. La proposition offre 98 unités de logements sociaux, soit seulement 20 % des 590 logements.

Notons que les requérants ont également souhaité soumettre le projet dans le cadre d'un article 89.3 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, chapitre C-11.4), toutefois, le calendrier de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), essentiellement dédié aux consultations du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), risquait d'allonger les délais d'approbation et ainsi de livraison des logements sociaux fortement en demande. Il a donc été convenu d'assujettir le projet à une procédure régulière de PPCMOI. Une séance d'information a ainsi été organisée par les promoteurs afin de permettre aux citoyens lachinois de prendre connaissance du projet et de ses différents aspects, la rencontre a également été l'occasion d'écouter les commentaires et les craintes des résidents ainsi que des groupes constitués. Le rapport de la séance a été ajouté en pièce jointe à ce sommaire décisionnel.

Suite à l'adoption du Projet de Loi 31 (PL31) et à la délégation des pouvoirs aux arrondissements, l'arrondissement de Lachine, en concertation avec les services centraux (service de l'Habitation et le service de l'Urbanisme et de la mobilité), ont convenu de l'admissibilité du projet de redéveloppement à la procédure d'adoption prévue par le PL31 impliquant deux (2) lectures au conseil d'arrondissement et une consultation publique. Le projet répond aux conditions d'admissibilité du PL31, soit:

- que l'usage d'habitation soit prévu dans la zone visée;
- que le projet résidentiel soit situé dans un secteur où le taux d'inoccupation des logements est inférieur à 3 %.

La résolution a été rédigée par l'arrondissement, en collaboration avec le service de l'Urbanisme et de la mobilité.

### ***Le projet***

Le projet de redéveloppement de l'ancien site Spinelli est un ensemble de trois (3) bâtiments dont :

- deux (2) d'usage mixte (bâtiments A et B), commercial et résidentiel, situées sur les deux pointes aux intersections du boulevard Saint-Joseph, de la 6<sup>e</sup> Avenue et du chemin du Musée, comptant respectivement six (6) et quinze (15) étages, et qui constituent le volet privé
- un (1) bâtiment multifamilial de six (6) étages (bâtiment C), situé le long du versant ouest de la 6<sup>e</sup> Avenue, destiné au logement social.

### *Implantation et volumétrie*

L'implantation des deux bâtiments A et B suit la forme irrégulière des terrains et libère les pointes vers la 6<sup>e</sup> Avenue pour un espace privé, d'usage public ainsi que des cours intérieures. Une implantation au sol maximale de 60 % ainsi qu'un stationnement exclusivement souterrain contribuent grandement à assurer un verdissement et une plantation conformes aux orientations du PPU dans le secteur.

Pour les deux bâtiments, il s'agit de volumes fragmentés assis sur des basiliaires ou un stationnement souterrain commun qui permettent d'alléger la structure et d'assurer la perméabilité du site.

Le bâtiment C occupe également 60 % du terrain et reprend la forme régulière de celui-ci, libérant les cours principalement destinées à la plantation et au verdissement. La structure arbore une fragmentation verticale qui allège l'ensemble par un assemblage de volumes cubiques formant des retraits verticaux et horizontaux et dont l'effet déstructuré est accentué par le changement de matérialité.

### *Architecture*

L'ensemble immobilier est relié par une ligne architecturale commune qui se décline toutefois sous différentes formes d'un volume à l'autre. Les concepteurs se sont orientés vers une facture moderne qui se caractérise par des formes épurées, lignes droites et une large fenestration. Ils ont opté pour une matérialité classique et durable dans des tons neutres.

### *Stationnement*

L'ensemble du stationnement fourni est situé en sous-sol des bâtiments. Pour les bâtiments A et B, deux étages souterrains sont prévus pour accueillir, respectivement, 274 et 190 cases de stationnement. Les accès s'effectuent par la 6<sup>e</sup> Avenue pour le bâtiment A et par le boulevard Saint-Joseph pour la construction au sud (bâtiment B).

Pour le bâtiment destiné au logement social (bâtiment C), le projet prévoit une aire de stationnement souterrain, sur un niveau, qui répond à un ratio de 0,4 case par unité d'habitation, pour un total de 41 cases.

### *Aménagement et fonctionnement du site*

Le projet est accompagné d'un plan d'aménagement paysager indiquant les espaces verts, les différentes plantations ainsi que les sentiers actifs qui relient les volumes entre eux et donnent accès aux artères principales. Le projet prévoit ainsi un taux de verdissement de plus de 60 % et plus de 160 arbres sur l'ensemble du site.

Le document de présentation indique également les emplacements des espaces d'entreposage des déchets pour les journées de collectes, en complément aux espaces intérieurs prévus.

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

Le projet de 590 unités de logement est assujéti au RMM et devra faire l'objet d'une entente avec le service de l'Habitation suite à son adoption et avant l'émission du premier permis de construction. Il est toutefois d'ors et déjà établi que celui-ci répond à l'exigence de fournir des logements sociaux à hauteur de 20 % du nombre d'unités prévues. La proposition prévoit également 190 unités pour familles, soit trois (3) chambres à coucher et plus, répondant ainsi à un ratio de 22 % du total des unités.

La zone visée a été ajoutée à celles des zones abordables lors de l'amendement du RMM, en

2023. Ce volet sera détaillé lors du montage de l'entente avec le service de l'Habitation.

## **JUSTIFICATION**

### ***Analyse réglementaire***

#### ***a. Zonage, PIIA et PPU***

Dans l'optique d'une démarche de concordance des règlements d'urbanisme cohérente et en phase avec les dispositions actuelles, notamment en matière de principes de développement durable et dans la foulée de la transition écologique, l'arrondissement de Lachine a entamé une refonte de ses règlements sur le zonage et sur les PIIA dans laquelle s'inscrivent les orientations du PPU de l'écoquartier de Lachine-Est. Cette démarche, d'une durée de 24 mois implique le dépassement des délais prescrits de quatre (4) à six (6) mois pour une pure concordance.

L'analyse réglementaire du projet de redéveloppement du site de Spinelli dictait, dans ces circonstances, un exercice à cheval sur la réglementation en vigueur et les dispositions du PPU qui a imposé de déroger à un certains nombres d'articles du règlement de Zonage afin de répondre aux standards prévus pour l'écoquartier et principalement en matière d'usage et de densité qui, suite à l'adoption du PPU, devenaient conformes au Plan d'urbanisme. Le stationnement a, pour sa part, fait l'objet d'une des plus importantes dérogations prévues par le projet de règlement puisque le zonage actuel prévoit un des ratios minimaux les plus élevés de la Ville de Montréal (une case et demie (1,5) par unité d'habitation) en plus des cases pour les commerces. Pour sa part, le document du PPU énonce un ratio *maximal* de 0.9 case par logement et ne prévoit aucun minimum, et ce, dans une vision à plus long terme d'implantation d'un mode de transport structurant. Il s'agissait ainsi de trouver un juste ratio qui répondait aux standards du PPU sans pour autant pénaliser l'arrondissement.

Par ailleurs, des dispositions ont été prévues afin de permettre l'atteinte de plus hauts standards et d'assurer la planification d'un projet à la hauteur des orientations du PPU dont les éléments reliés au verdissement et à la plantation en sont les exemples les plus notables.

Le même exercice a été appliqué aux objectifs et critères de PIIA, intégrés au projet de règlement, en alliant les dispositions du règlement en vigueur aux balises d'aménagement prévues dans le PIIA pour la propriété visée, tant en matière de bâti qu'en matière d'aménagement et de fonctionnement des terrains. Le projet devant intégrer des espaces commerciaux, des critères permettant d'encadrer l'affichage ont également été prévus.

Afin d'assurer la qualité de la proposition et une planification plus fine du projet, le redéveloppement assujettit chaque bâtiment à une procédure distincte de PIIA lors du dépôt de la demande de permis.

#### ***b. Conditions particulières***

La planification et la mise en oeuvre du PPU de l'écoquartier de Lachine-Est prévoient des éléments d'aménagements qui dépassent le cadre réglementaire. Dans le cas qui nous occupe, deux éléments sont ressortis :

- un lien actif, dans l'axe nord-sud, permettant de relier le chemin du Musée à la rue Saint-Louis à travers le projet et d'assurer la connectivité du nouveau développement au noyau villageois (sur la partie nord) et au futur développement prévu plus à l'est (sur la partie sud). Le lien fait, par ailleurs, partie de la trame de mobilité prévue dans le PPU pour le secteur;
- la régularisation de l'emprise du boulevard Saint-Joseph sur le tronçon qui est inclus dans le projet. En effet, un exercice de mise à jour des limites du boulevard a permis de mettre en

exergue les différents empiètements entre le domaine public et le domaine privé offrant un tracé irrégulier qui entrave l'atteinte des objectifs en matière d'aménagement du domaine public pour lequel une largeur minimale de 11,7 mètres est requise afin d'assurer une mobilité véhiculaire et active confortable et sécuritaire ainsi qu'un verdissement adéquat des voies de mobilité. La régularisation dudit tronçon implique un échange de terrain entre la Ville et le propriétaire, pour une superficie équivalente. Toutefois, le contexte du projet ne permettant pas d'élargir davantage l'emprise du boulevard sans mettre à risque la faisabilité du projet, il a été convenu que l'aménagement (verdissement, plantation) de la cour adjacente au versant sud du boulevard serve d'encadrement au domaine public et devra être réalisé selon les conditions prévues par la Ville (essences, distances, modalités de réalisation et d'entretien, etc.).

Considérant les délais d'adoption de la présente résolution, dans un contexte de crise du logement et de besoin criant de logements sociaux, la Ville et les propriétaires ont convenu de discuter les modalités de leur entente de principe de manière plus détaillée après l'adoption du projet. L'entente prévue à l'article 40 du projet de règlement inclura également les deux éléments précédemment cités ainsi qu'un acte de servitude permettant d'assurer, à plus long terme, l'accès public aux places aménagées aux extrémités des terrains A et B (les pointes).

### ***c. Autres éléments***

La résolution prévoit également des délais de réalisation en phasage permettant la réalisation rapide et prioritaire des logements sociaux. Elle fixe également une garantie financière pour la réalisation du volet privé et afin d'en assurer la réalisation dans le respect des dispositions prévues.

### **Frais de parc**

Considérant l'irrégularité des terrains A et B, la superficie limitée de ces derniers, l'absence d'un espace vert adjacent ainsi que l'absence d'un espace de biorétention prévu par le plan préliminaire de gestion des eaux de surface, la Ville opte pour une contribution financière pour fins d'aménagement et d'entretiens de parcs et de terrains de jeux.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

### **MONTRÉAL 2030**

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

- Recommandation du CCU : 13 mars 2024;
- Adoption du projet de résolution : 2 juillet 2024;
- Avis public d'assemblée publique : à déterminer;
- Tenue de l'assemblée publique : 16 juillet 2024;
- Adoption de la résolution : 5 août 2024
- 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**

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité  
Clotilde TARDITI, Service de l'habitation

Lecture :

Clotilde TARDITI, 28 juin 2024  
Caroline LÉPINE, 26 juin 2024

---

#### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Fella Amina MAHERZI  
Conseillère en planification

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

#### **ENDOSSÉ PAR**

Michel SÉGUIN  
Directeur

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

Le : 2024-04-30