

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION CA25 19 0087

PREMIER PROJET VISANT À AUTORISER LA MODIFICATION DE LA RÉSOLUTION CA24 19 0273 AUTORISANT LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS ET LA CONSTRUCTION D'UN DÉVELOPPEMENT MIXTE SITUÉ SUR LES LOTS PORTANT LES NUMÉROS 4 314 375 ET 4 314 376 DU CADASTRE DU QUÉBEC (2760 À 3150, RUE REMEMBRANCE) (1250415002)

AVIS est par la présente donné par le soussigné :

QUE le projet de résolution numéro **CA25 19 0087** approuvant le projet décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le **1^{er} avril 2025** et fera l'objet, d'une assemblée publique de consultation le **30 avril 2025 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 modification de la résolution CA24 19 0273 autorisant la démolition des bâtiments et la construction d'un développement mixte situé sur les lots portant les numéros 4 314 375 et 4 314 376 du cadastre du Québec (2760 à 3150, rue Remembrance);

QUE ce projet particulier est situé dans la zone C-301, tel qu'illustré;

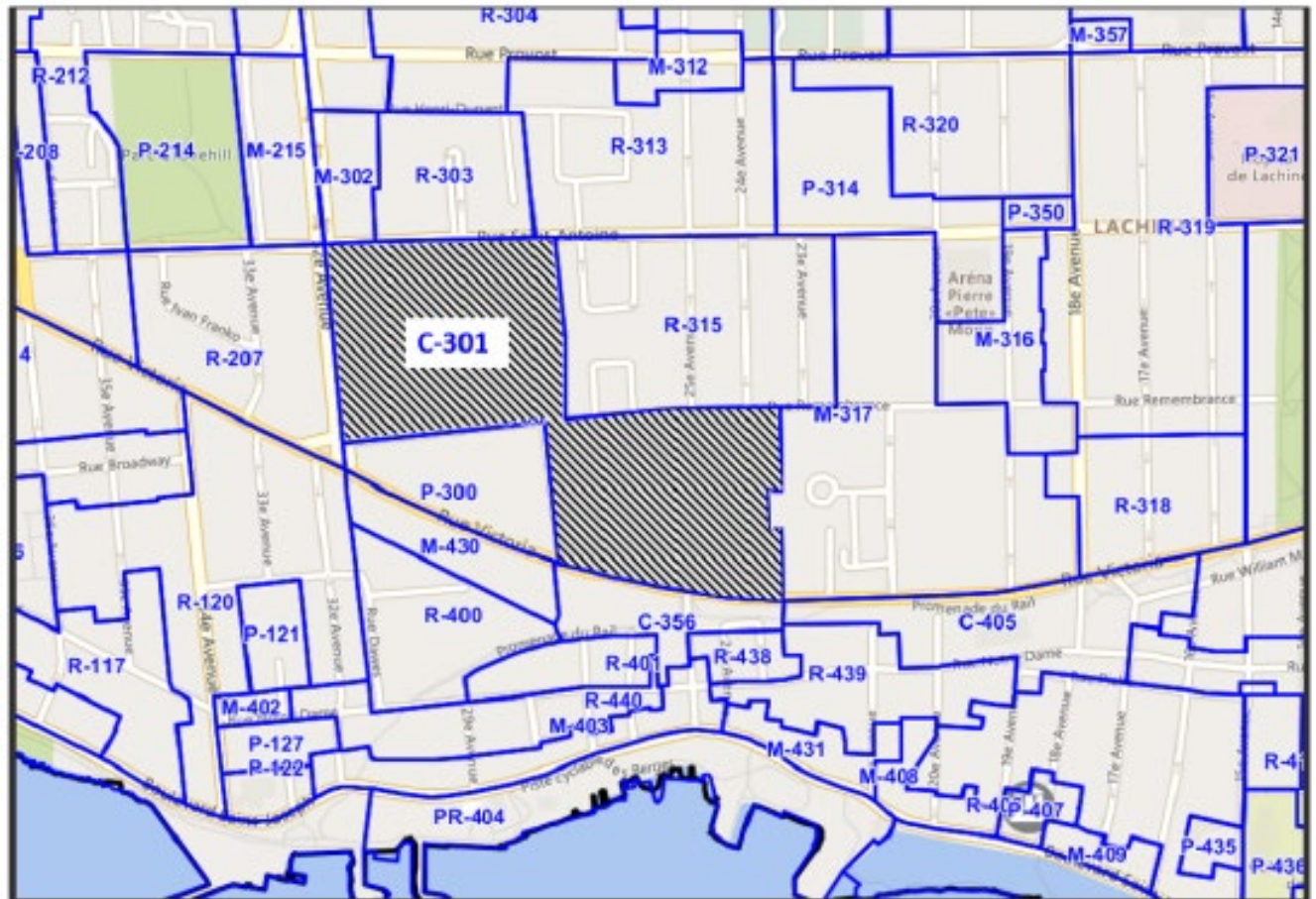
QU'au cours de cette assemblée publique, la mairesse de l'arrondissement, ou la personne désignée par elle, expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet;

QUE le projet ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire;

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : montreal.ca/lachine et pour consultation au Bureau Accès Montréal, 1800, boulevard Saint-Joseph, Lachine, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 17 h, et le vendredi de 8 h 30 à midi. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais.

Fait à Montréal, arrondissement de Lachine, ce 4 avril 2025.

Fredy Alzate
Secrétaire d'arrondissement





PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MONTRÉAL

ARRONDISSEMENT DE LACHINE

Certificat de publication de l'avis public

Tel que prévu au *Règlement sur la publication des avis publics* de l'arrondissement de Lachine (RCA20-19002) adopté le 9 mars 2020 par le conseil d'arrondissement, je soussigné, Fredy Alzate, secrétaire d'arrondissement de l'arrondissement de Lachine, certifie par la présente que j'ai publié sur le site internet de la Ville de Montréal, le présent avis public concernant la tenue d'une assemblée publique de consultation relatif à l'adoption du Premier Projet de résolution visant à autoriser la modification de la résolution CA24 19 0273 autorisant la démolition des bâtiments et la construction d'un développement mixte situé sur les lots portant les numéros 4 314 375 et 4 314 376 du cadastre du Québec (2760 à 3150, rue Remembrance) (1250415002).

DONNÉ À MONTRÉAL, ce 08 avril 2025

Fredy Alzate
Secrétaire d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1250415002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - PPCMOI afin d'autoriser la modification de la résolution CA24 19 0273 autorisant la démolition des bâtiments et la construction d'un développement mixte situé sur les lots portant les numéros 4 314 375 et 4 314 376 du cadastre du Québec (2760 à 3150, rue Remembrance)

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'immeuble (PPCMOI) a été adopté par résolution numéro CA24 19 0273 le 7 octobre 2024 telle que montrée aux annexes A, B, C, D, E et F. La résolution autorisant le projet a été adoptée lors de la séance du conseil d'arrondissement. Aujourd'hui, une nouvelle demande est déposée afin de modifier les ratios de stationnement prescrits à la résolution numéro CA24 19 0273.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA24 19 0273 - 2024-10-07 (1240415004)

Adoption de la résolution comportant les dispositions susceptibles d'approbation référendaire (l'usage, le nombre d'étage, le coefficient d'occupation du sol, le pourcentage d'occupation du sol, le ratio de stationnement) - PPCMOI afin d'autoriser la démolition des bâtiments et la construction d'un développement mixte situés sur les lots portant

DESCRIPTION

Le site d'intervention se situe sur la portion Est de 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. Est, exclue du site visé par la présente proposition la station-service Petro-Canada.

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 quatre (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 ainsi que la démolition totale du bâtiment abritant la Banque Nationale 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 l'arrondissement 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 par l'ensemble des citoyens de l'arrondissement de Lachine et répondre tant aux objectifs de Montréal 2030 que du futur plan d'urbanisme et mobilité (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, bureaux 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 l'arrondissement 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 plan d'urbanisme et mobilité (PUM), bien entendu la vision finale sera aussi tributaire de l'étude finale du Tramway dans le grand Sud-Ouest (GSO) et son tracé.

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 variera entre trois (3) et 10 étages.

La première phase comprendra :

- l'agrandissement et la revitalisation du magasin Maxi au coin de la rue Saint-Antoine et

- la 32^e Avenue;
- la démolition totale du bâtiment abritant une banque;
- la construction d'un nouveau bâtiment mixte incluant environ 250 logements le long de la rue Remembrance. Plusieurs commerces y seront relocalisés.

Les phases 2 et 3 comprendront :

- la démolition d'une partie de l'actuel centre commercial et la construction d'un nouveau bâtiment mixte de dix étages, le long de la rue Saint-Antoine;
- la construction de deux nouveaux bâtiments mixtes 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. »

Extrait du rapport d'étude :

Les aménagements

« 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 rez-de-chaussée de l'ensemble des immeubles est en majorité occupé par des usages commerciaux et de services communs à l'exception des îlots C et D qui adressent un usage résidentiel sur 50 % de sa superficie sur la voie publique partagée nord-sud et l'îlot B un usage 100 % résidentiel sur la rue Saint-Antoine.

Les étages supérieurs, quant à eux, sont exclusivement réservés aux unités d'habitation, aux espaces communs additionnels ainsi qu'aux terrasses aménagées sur les toits aux endroits où sont localisés les services communs.

Le cœur du site sera occupé à long terme par un espace vert 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.»

Circulation véhiculaire

La voie publique partagée nord-sud à l'est du site relie la rue Saint-Antoine au nord et la rue Remembrance. Un deuxième axe nord-sud (privé), de nature secondaire, est prévu plus à l'ouest, connectant le centre du stationnement en surface à la rue Remembrance. À terme, cet axe sera prolongé jusqu'à la rue Saint-Antoine.

Deux axes de circulation est-ouest permettent de relier les deux rues nord-sud à la 32^e Avenue. Ces axes divisent le site en 5 quadrilatères. Deux de ces quadrilatères accueillent le stationnement en surface déjà existant. À terme, cette partie pourrait être divisée en deux lots et être redéveloppée.

L'aire de livraison extérieure des camions du Maxi est conservée. Cependant, la sortie pour les camions sera modifiée, afin qu'ils sortent sur la rue Remembrance au lieu de sur la rue Saint-Antoine, comme c'est le cas actuellement.

Circulation piétonne

La requalification du site permet d'accroître les espaces de circulation piétonne. Dans l'ensemble, les voies de circulation seront principalement aménagées autour des bâtiments projetés et le long des axes proposés. Une attention particulière sera accordée à la voie publique nord-sud située du côté est du site, qui sera aménagée en tant que voie partagée avec des trottoirs plus larges et des espaces accueillants pour les piétons.

Architecture

L'assemblage urbain réside dans un jeu de chromatique monochrome distinctif à chacun des îlots afin de créer un marquage entre le secteur ouest du site et le secteur est. Ainsi, la moitié ouest du site s'inspire directement du quartier adjacent, caractérisé par des bâtiments en brique blanche, notamment le long de la 32^e Avenue. En revanche, la partie est du site tire son inspiration du quartier adjacent en utilisant une teinte plus rougeâtre. En intégrant des couleurs et des formes qui reflètent celles des quartiers environnants, le projet s'intègre harmonieusement dans son contexte urbain, tout en préservant une identité propre et en apportant une touche contemporaine à l'ensemble architectural. Cette approche réfléchie contribue à créer un environnement visuellement cohérent et attrayant pour les futurs résidents et les visiteurs du quartier.

La modénature générale de l'ensemble s'inscrit dans un langage architectural sobre, usant d'un vocabulaire architectural minimaliste et riche en détails. Cette approche permet de conjuguer l'expression du rez-de-chaussée commercial avec la domesticité des étages supérieurs tout en assurant un caractère résidentiel de qualité. Dans un autre registre, les façades extérieures au coeur du site sont travaillées en loggia afin d'augmenter la qualité de l'appropriation des espaces privés à chacune des unités d'habitation. En revanche, l'intérieur des îlots est modulé en coursives et balcons en projection afin de renforcer la dimension collective des habitations. À cela s'ajoutent les espaces verts aux toits, extensifs et intensifs aux étages des services communs.

L'ensemble des immeubles sera composé de maçonnerie de briques, y compris pour les rez-de-chaussée commerciaux, faisant référence aux immeubles d'époque coloniale et industrielle de Lachine. Le choix du traitement monochrome ajoute une dimension contemporaine au futur développement et une opportunité de mettre en valeur les jeux de lumière qui seront assumés par un dispositif de traitement de façade en bas-relief, pans inclinés et claustra dans la brique. Les éléments d'accents de couleur sont réservés aux métaux ouvrés des balustrades ainsi qu'aux cadrages du fenêtrage en général.

Stratégie de verdissement

La stratégie de verdissement préconisée pour l'aire de stationnement vise trois principes, soit la sécurité, la tolérance et la canopée.

Sécurité : *L'utilisation de végétation basse, tels des graminées et des arbrisseaux, au périmètre des voies véhiculaires et des commerces, permet de maximiser la visibilité au sein du stationnement autant pour les véhicules que pour les piétons. En effet, l'utilisation de végétaux avec un feuillage léger et perméable est préconisée.*

Tolérance : *Le choix des végétaux a pour but d'offrir un couvert végétal uniforme adapté aux différents usages. Les végétaux proposés ont une grande tolérance aux conditions urbaines et plus précisément au sel de déglacage.*

Canopée : *Afin de minimiser les surfaces minérales et de maximiser la canopée, l'intégration d'arbres à grand déploiement permet de créer de grandes zones d'ombre projetées tout en respectant nos objectifs de sécurité et de perméabilité.*

ÉTUDES D'IMPACT :

L'impact sur l'ensoleillement

Une étude d'impact sur l'ensoleillement a été réalisée afin d'évaluer l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des édifices voisins. Selon cette étude :

1. L'ensemble de la composition a été planifié de manière à maximiser l'ensoleillement sur toutes les élévations incluant celles qui donnent sur le toit terrasse. L'orientation est-ouest des rues Saint-Antoine et Remembrance et du stationnement en cour centrale correspondent à la course solaire maximale de 10 h à 16 h, au solstice d'été.
2. Au niveau des résidences situées directement du côté ouest du Croissant de Holan, les effets se font principalement sentir en fin de journée, principalement aux équinoxes. Les édifices situés sur cette avenue seront dans l'ombre à partir de 16 h.
3. Au niveau des bâtiments situés sur la 32^e Avenue et des rues Saint-Antoine et Remembrance, l'ombrage projeté par les nouveaux bâtiments sur le cadre bâti n'est pas perceptible.

L'impact sur la circulation dans le secteur

Une étude de circulation a été réalisée par CIMA+ afin d'évaluer l'impact du nouveau projet sur les conditions actuelles de circulation. Des relevés de terrain et des comptages de circulation ont été effectués en 2021 en période de pointe du matin et de l'après-midi, afin de recueillir les débits actuels sur le réseau routier du secteur à l'étude. Cette étude a été mise à jour suite à l'évolution du projet.

Le projet prévoit cinq accès véhiculaires sur le site. Ces accès sont localisés sur la 32^e Avenue (deux accès), la rue Saint-Antoine (un accès) et la rue Remembrance (deux accès). L'ensemble des accès desservent les commerces et les projets résidentiels projetés.

Le projet étudié prévoit la construction d'environ 932 logements résidentiels et 10 700 m² d'espaces commerciaux. L'analyse du contexte d'implantation soulève que le secteur à l'étude est principalement résidentiel, bien qu'il y ait plusieurs lots commerciaux à proximité. Les axes routiers importants bornant le site sont la 32^e Avenue et la rue Victoria qui jouent un rôle important dans la connectivité nord-sud et est-ouest du secteur.

En ce qui concerne les réseaux de transport en commun et alternatifs, le secteur à l'étude bénéficie d'une proximité avec plusieurs lignes d'autobus de la STM, ce qui offre une accessibilité au transport collectif. De plus, on retrouve des stations Communauto non loin du site à l'étude. À long terme, un projet de mode de transport structurant est envisagé dans la région du sud-ouest de Montréal, ce qui pourrait entraîner une amélioration de la desserte du site.

La génération des déplacements pour le projet a été mise à jour par rapport à l'étude antérieure. Les analyses démontrent que les déplacements supplémentaires prévus à l'heure de pointe du matin sont principalement liés à l'ajout de logements résidentiels, avec une augmentation de 120 véh./h. En revanche, pour l'heure de pointe de l'après-midi, le projet entraîne une diminution de 95 véh./h. Cette diminution s'explique par la mixité des activités résidentielles et commerciales sur le site, ce qui favorise les déplacements internes en mode actif.

L'affectation des déplacements générés sur le réseau met en évidence que le projet de redéveloppement des Galeries Lachine devrait avoir un faible impact sur les conditions de circulation du réseau routier limitrophe. Seul un mouvement à l'heure de pointe du matin est associé à une augmentation de plus de 30 véh./h, soit le mouvement tout droit à l'approche sud de l'intersection 32^e Avenue / Saint-Antoine. Cette augmentation est jugée comme étant acceptable étant donné la classification de la 32^e Avenue en tant qu'artère

permettant l'accès au réseau supérieur.

La fonctionnalité des accès et des manoeuvres sur le site a été évaluée. Les accès véhiculaires sont évalués comme étant adéquats. En ce qui concerne les accès pour les livraisons locales, il est recommandé d'apporter quelques ajustements pour faciliter les manoeuvres des camions sur le site. Cela peut inclure l'élargissement des voies de circulation à certains endroits spécifiques ou encore, de restreindre la longueur maximale des véhicules autorisés.

Suite à l'analyse du rapport par les ingénieurs du bureau technique de l'arrondissement, ces derniers ont exprimé leurs préoccupations eu égard aux conditions de circulation et la sécurité autour du site. CIMA+ a été mandaté pour réaliser des relevés supplémentaires afin de répondre à ces préoccupations et confirmer les résultats présentés dans l'étude d'impact sur la circulation d'août 2023.

Les analyses réalisées par CIMA+ permettent d'établir les conclusions et recommandations suivantes :

- Maintenir les modes de gestion et des traverses aux intersections limitrophes du futur axe central, sur les rues Saint-Antoine et Remembrance;
- Aménager des trottoirs traversant aux points d'accès du nouvel axe avec les rues Saint-Antoine et Remembrance. Bien que cette mesure soit habituellement appliquée aux accès (et non aux intersections), ce traitement au sol est recommandé afin d'affirmer la priorité des piétons pour la traverse de l'axe central et pour limiter le potentiel de transit véhiculaire;
- S'inspirer des dispositions de la Ville de Montréal quant aux zones de rencontre limitées à 20 km/h pour l'aménagement futur de l'axe central.

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 concurrentement 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 *Règlement pour une métropole mixte (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.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER ET COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

À sa séance du 8 décembre 2023, le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable à la demande de modification au 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 oeil l'intention de revitaliser et de densifier le site à des fins résidentielles

et commerciales.

Le comité Jacques-Viger recommande aux requérants de poursuivre leur réflexion et de bonifier leur projet en intégrant les commentaires suivants :

- Accélérer la conversion en espace vert du grand stationnement proposé et son remplacement par un stationnement souterrain;
- 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;
- Revoir l'aménagement de la voie publique partagée en y élargissant la part du domaine public;
- Retravailler la proposition architecturale de façon à favoriser l'ensoleillement des cours intérieures.

Le comité Jacques-Viger recommande aussi à l'arrondissement de :

- 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;
- Encadrer dès maintenant ses exigences à l'égard du redéveloppement du site des Galeries Lachine par le biais d'outils réglementaires et d'ententes de développement.

Aussi, lors de la séance du 17 avril 2024, le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine a émis un avis favorable au projet de développement et recommande au conseil d'arrondissement :

1. D'approuver le Projet particulier (PPCMOI), 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).

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Cette demande déroge au *Règlement de zonage* (2710) 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 6,4 m
- 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 : de 1 à 2 étages
Hauteur minimale en mètres : 6,4m
- Densité : minimum 0,2, maximum 1
- Taux d'implantation : maximum 50 %

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

Au plan d'urbanisme, l'arrondissement de Lachine a identifié deux secteurs de planification 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 plan d'implantation et d'intégration architecturale (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, ses forces et ses 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 Réseau express métropolitain (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.

JUSTIFICATION

Le projet vise à modifier la résolution CA24 19 0273 adoptée lors de la séance du conseil d'arrondissement le 7 octobre 2024.

Il est proposé,

QUE les articles 38 et 39 SOUS-SECTION 6 - STATIONNEMENT ET QUAIS DE CHARGEMENT sont abrogés et remplacés par le texte suivant :

« 38. Un ratio maximal de 1,5 par logement est autorisé pour le volet résidentiel et 0,25 pour le volet social.

39. Un minimum de 0,8 case de stationnement pour une superficie de 90 m² et un maximum de 10 cases de stationnement pour une superficie de 90 m² sont autorisés pour le volet commercial.»

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

- 1^{er} avril 2025 : approbation du projet de résolution au conseil d'arrondissement (CA)
- avril 2025 : publication de l'avis public annonçant la consultation publique
- 30 avril 2024 : assemblée publique de consultation
- Certificat de conformité non requis
- mai 2025 : adoption de la résolution par le CA

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Ce projet ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Il n'est pas visé par le paragraphe 2^o de l'article 2 du *Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal* (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

-À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Sihem BAHLOUL-MANSOUR
cheffe de division

Tél : 514 983-7882
Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Michel SÉGUIN
Directeur

Tél :
Télécop. :

Le : 2025-02-25

514 634-3471 poste 290
514 780-7709