

PROMULGATION

RÉSOLUTION NUMÉRO CA25 19 0114

AVIS est par la présente donné que la résolution ci-après décrite a été adoptée à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Lachine tenue le **5 mai 2025**.

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)

Cette résolution est entrée en vigueur le **5 mai 2025** et peut être consultée à la mairie d'arrondissement située au 1800, boulevard Saint-Joseph, durant les heures de bureau.

Fait à Montréal, arrondissement de Lachine, ce **8 mai 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 promulgation relative à l'adoption de la 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 mai 2025

Fredy Alzate

Fredy Alzate
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du lundi 5 mai 2025

Résolution: CA25 19 0114

Adoption de la résolution - 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)

ATTENDU l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 12 mars 2025;

ATTENDU le projet de résolution numéro CA25 19 0087 adopté à la séance du conseil d'arrondissement du 1^{er} avril 2025;

ATTENDU l'assemblée publique de consultation tenue le 30 avril 2025;

ATTENDU QUE le développement futur des Galeries Lachine (2760 à 3150, rue Remembrance) s'échelonnera sur plusieurs années, nécessitant une planification adaptée aux phases progressives du projet;

ATTENDU QU'un délai de plusieurs années pourrait survenir entre les différentes phases de construction, rendant essentielle la conformité réglementaire du projet à plusieurs étapes de construction;

ATTENDU QUE les bâtiments B et E pourraient inclure des usages commerciaux et de bureau, répartis sur les 2^e, 3^e et 4^e étages, conformément à la grille de spécifications approuvée dans la résolution CA24 19 0273;

ATTENDU QUE les ratios de stationnement minimaux et maximaux doivent refléter la réalité de chaque phase du projet et tenir compte des différents scénarios d'usage, afin de garantir la conformité tout au long de la période de développement;

Il est proposé par Younes Boukala

appuyé par Micheline Rouleau

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002), la résolution autorisant 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), aux conditions suivantes :

les articles 38 et 39 de la 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 et un maximum de 10 cases de stationnement pour une superficie de 90 m² sont autorisés pour le volet commercial. »

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire décrit dans le document intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation de zonage applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition des bâtiments et une partie des bâtiments portant respectivement les numéros civiques 2760 à 3150, rue Remembrance, la subdivision des lots 4 314 375 et 4 314 376 du cadastre du Québec en 6 lots distincts et la construction d'un projet de développement mixte sont autorisées.

3. À cette fin, il est notamment permis de déroger :

- aux articles 23 et 25 du *Règlement RCA07-19022 sur le Lotissement* de l'arrondissement de Lachine;
- aux articles 4.16.4.2.1 paragraphe b), 4.14.3 paragraphe b), 4.14.4, 4.1.3.1, 4.16.4.3.3 paragraphe o) du *Règlement sur le zonage* de l'arrondissement de Lachine (2710);
- aux grilles 10A et 10B de l'ANNEXE C du *Règlement sur le zonage* de l'arrondissement de Lachine (2710) intitulée « GRILLE DES USAGES ET GRILLE DES NORMES D'IMPLANTATION »;

Toutes autres dispositions réglementaires non incompatibles avec celles prévues à la présente résolution, y compris ses annexes continuent de s'appliquer.

CHAPITRE III

CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1

CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION

3. La démolition complète du bâtiment situé sur le lot 4 314 375 et la démolition partielle du bâtiment situé sur le lot 4 314 376 du cadastre du Québec sont autorisées.
4. La première demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps qu'une demande de permis de construction.
5. Les travaux de la première démolition doivent débuter dans les 48 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

6. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition doit être déposé.

7. Les travaux de construction doivent débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

8. Si les travaux de construction ne débutent pas dans les 12 mois suivant la fin des travaux de démolition, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.

9. Une garantie bancaire de 850 000\$ doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition complète du bâtiment situé sur le lot portant le numéro 4 314 375 du cadastre du Québec afin d'assurer le respect de la condition de l'article 8.

La garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'achèvement des travaux de construction du bâtiment de la phase concernée, excluant les aménagements intérieurs.

10. Une garantie bancaire de 1 000 000\$ doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition partielle du bâtiment situé sur le lot portant le numéro 4 314 376 du cadastre du Québec afin d'assurer le respect de la condition de l'article 8.

La garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'achèvement des travaux de construction du bâtiment de la phase concernée, excluant les aménagements intérieurs.

SECTION 2

CONDITIONS APPLICABLES LORS DE LA SUBDIVISION CADASTRALE

11. Une demande d'approbation d'opération cadastrale visant l'ensemble du territoire décrit à l'article 1 doit être déposée avant ou au même moment que la première demande de permis de construction.

12. L'opération cadastrale doit prévoir la création d'au moins 6 lots.

13. Malgré le *Règlement de zonage* (2710), le *Règlement sur le Lotissement* à l'égard de l'arrondissement (RCA07-19022) ainsi que les sections 1 et 2 du chapitre III de la présente résolution, les démolitions complète et partielle des bâtiments existants et la création des lots identifiés comme les : « Lot A », « Lot B », « Lot C », « Lot D » et « Lot E », tel qu'identifiés sur le plan intitulé « Plan des Lots et démolition » joint en annexe B à la présente résolution sont autorisées.

Un 7^{ème} lot destiné à accueillir des logements sociaux dans le respect du cadre établi par le Règlement pour une métropole mixte (20-041) est autorisé sur le site identifié à l'article 1 de la présente résolution.

Toutes les dérogations créées à la suite de l'application du présent article sont autorisées jusqu'à la réalisation complète des lots A, B, C, D et E du projet de développement.

14. La localisation de l'espace destiné à être une rue publique doit correspondre à celle indiquée dans le document intitulé « Lotissement : Cession pour fins de rue », joint en l'annexe C à la présente résolution.

SECTION 3

SOUS-SECTION 1

CONDITIONS GÉNÉRALES

CONDITIONS SPÉCIFIQUES À CHACUN DES BÂTIMENTS

15. La grille de spécifications qui suit indique les principaux paramètres réglementaires spécifiques à chacun des bâtiments de référence identifiés à l'annexe B.

Un 7ème lot non identifié sur ladite grille, destiné à accueillir des logements sociaux dans le respect du cadre établi par le Règlement pour une métropole mixte (20-041) devra respecter les mêmes paramètres réglementaires que ceux des lots « C » et « D ».

L'autorisation identifiée par un « X », un chiffre ou un autre élément graphique au tableau permet d'associer chacun des paramètres réglementaires inscrits sur les lignes de la première colonne avec le bâtiment correspondant à la colonne où celui-ci est inscrit.

Un « X » indique une autorisation de l'usage dans l'ensemble du bâtiment. Un chiffre signifie que l'usage en référence n'y est permis qu'à ce niveau ou s'il est suivi d'un « + », il est permis à ce niveau et aux niveaux lui étant supérieurs. Le chiffre « -1 » indique le premier niveau sous le rez-de-chaussée.

| | Lot A | Lot B | Lot C | Lot D | Lot E | Lot F |
|---|-------|------------|-------|-------|------------|-------|
| Usages permis | | | | | | |
| Le groupe résidentiel 100 | | | | | | |
| Habitation multifamiliale dont au moins 20% des logements possèdent une superficie de plancher d'au moins 90 m ² , calculée à l'intérieur des murs | X | X | X | X | X | |
| Classe 170 Multifamilial 5 à 8 étages | X | X | X | X | X | |
| Classe 180 Résidences pour personnes âgées | X | X | X | X | X | |
| Le groupe commercial 200 | | | | | | |
| Classe 210 - Bureaux | | | | | | |
| Le type 211 : bureaux d'affaires et d'administration | X | 1, 2, 3, 4 | 1 | 1 | 1, 2, 3, 4 | |
| Le type 212 : bureaux professionnels | X | 1, 2, 3, 4 | 1 | 1 | 1, 2, 3, 4 | |
| Le type 213 : activités artistiques | 1,2 | 1, 2, 3, 4 | 1 | 1 | 1, 2, 3, 4 | |
| Classe 220 – Services | | | | | | |
| Le type 221 : établissements de services personnels | 1, 2 | 1, 2, 3, 4 | 1 | 1 | 1, 2, 3, 4 | |
| Le type 222 : services financiers, d'assurances et d'affaires immobilières | 1, 2 | 1, 2, 3, 4 | 1 | 1 | 1, 2, 3, 4 | |
| Le type 223 : garderie, école privée | 1 | 1, 2, | 1 | 1 | 1, 2 | |
| Le type 224 : cliniques médicales, les services de diagnostic et de soins, les services de santé divers et les organismes de bien-être | 1 | 1, 2, 3, 4 | 1 | 1 | 1, 2, 3, 4 | |
| Le type 225 : cliniques vétérinaires | 1 | 1, 2 | 1 | 1 | 1, 2 | |
| Le type 226 : commerces artisanaux | 1 | 1, 2 | 1 | 1 | 1, 2 | |

| | | | | | |
|--|---|------|---|---|------|
| Le type 227 : Imprimerie maximum 100 m ² | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Classe 230 – Établissements de vente au détail | | | | | |
| Le type 231 : magasins d'alimentation excluant les supermarchés et les épiceries de plus de 1000 m ² | X | 1, 2 | 1 | 1 | 1, 2 |
| Le type 231 : magasins d'alimentation incluant les supermarchés | X | 1, 2 | | | 1, 2 |
| Le type 232 : dépanneurs, cafés internet, services de location de film, de jeux vidéo et de matériel audiovisuel, établissements de vente au détail proposant une variété de produits neufs, de grande consommation occupant une superficie d'implantation maximale de 140,0 mètres carrés | X | 1, 2 | 1 | 1 | 1, 2 |
| Le type 233 : principalement des magasins de biens d'équipements neufs de superficie maximale de 1000 m ² | X | 1, 2 | 1 | 1 | 1, 2 |
| Le type 234 : les pharmacies, les fleuristes, les comptoirs postaux, les magasins de journaux et les tabagies | 1 | 1, 2 | 1 | 1 | 1, 2 |
| Le type 235 : magasins de biens d'équipement neufs et de vente au détail en général | 1 | 1, 2 | 1 | 1 | 1, 2 |
| Le type 236 : fabriques de vêtements faisant également de la vente sur place et occupant une superficie | 1 | 1, 2 | 1 | 1 | 1, 2 |

d'implantation
maximale de 700,0
mètres carrés

Le type 237 : 1 1, 2 1 1 1, 2
magasins d'antiquités

Classe 270 – Hébergement et restauration

Le type 271 : X
services hôteliers, tels
les hôtels, les motels
et les auberges.

Le type 272 : 1 1, 2 1 1 1, 2
établissements reliés
à la restauration où la
principale activité est
le service de repas
pour consommation
sur place, tels les
restaurants avec ou
sans permis de
boisson, les
cafétérias, les salles à
manger, les salons de
thé et les salles de
réception

Le type 273 : 1 1, 2 1 1 1, 2
établissements reliés
à la restauration avec
service au comptoir
pour consommation
rapide ou sans
consommation sur
place

Le type 274 : X 1, 2 1 1 1, 2
concessions et
franchises de
restaurant excluant le
« service au volant »

Le type 275 : Usage devant être approuvé conformément au *Règlement numéro
RCA05-19010 relatif aux usages conditionnels*
établissements reliés
à la consommation de
boissons alcoolisées,
tels les tavernes et
brasseries

Le type 285 : clubs Usage devant être approuvé conformément au *Règlement numéro
RCA05-19010 relatif aux usages conditionnels*
sociaux

Le groupe public et institutionnel 400

Classe 420 – Les X 1, 2 1 1 1, 2
services sociaux, tels
centre de dépannage
pour femmes en
difficulté, les maisons
de jeunes et les
organismes

communautaires

**Classe 470 –
Infrastructures
publiques**

X

Infrastructures
publiques appartenant
ou non à la Ville de
Montréal, dont les
terrains et bâtiments
sont réservés à des
fins de services
publics, notamment
les voies publiques de
circulation

**Classe 480 –
Services publics**

X 1, 2 1 1 1, 2

Services publics
relevant de la
municipalité, d'un
organisme public, du
gouvernement
provincial ou fédéral
incluant, les casernes
de pompiers, les
postes de police, les
bureaux de poste, les
hôtels de ville, les
hôpitaux, les services
sociaux
gouvernementaux et
les centres de la
petite enfance (CPE)

| | Lot A | Lot B | Lot C | Lot D | Lot E | Lot F |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

Hauteur

| | | | | | | |
|------------------------|----|----|----|----|----|--|
| Nombre d'étage maximum | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | |
|------------------------|----|----|----|----|----|--|

| | Lot A | Lot B | Lot C | Lot D | Lot E | Lot F |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

Taux d'implantation et densité

| | | | | | | |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|--|
| Taux d'implantation maximal. | 60% | 70% | 70% | 70% | 70% | |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|--|

| | | | | | | |
|-------------------|---|-----|-----|-----|---|--|
| Densité maximale. | 4 | 4.5 | 4.5 | 4.5 | 4 | |
|-------------------|---|-----|-----|-----|---|--|

| | Lot A | Lot B | Lot C | Lot D | Lot E | Lot F |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

Alignement de construction

Le chiffre indique le recul minimal en mètre.

| | | | | | | |
|------------------------|-----|---|---|---|---|--|
| 32 ^e Avenue | 3.5 | | | | | |
| Rue Saint-Antoine | 6 | 6 | 6 | | | |
| Rue Remembrance | | | | 6 | 6 | |
| Nouvelle rue publique | | 4 | 8 | 8 | 4 | |

| | Lot A | Lot B | Lot C | Lot D | Lot E | Lot F |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ménagements paysagers et plantation d'arbre | | | | | | |
| Taux de verdissement minimum pour l'ensemble du projet | | | 20 % | | | |

16. L'article précédant n'a pas pour effet d'interdire l'exercice d'un usage complémentaire conformément au *Règlement numéro 2710 sur le zonage*.

SOUS-SECTION 2

CADRE BÂTI

17. Malgré l'article 15 de la SECTION 3 de la présente résolution, la hauteur maximale en étage pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment doit tendre à respecter celle identifiée sur les documents intitulés « Plan des hauteurs maximales pour chacune des parties de bâtiment, Intégration urbaine, Coupe de rue : Hauteurs pour chacune des parties de bâtiment et Coupe transversale : Hauteurs pour chacune des parties de bâtiment » joints en annexe D à la présente résolution.

18. Malgré l'article 7.5 sur le *Règlement de zonage (2710)*, la façade principale pour chacun des bâtiments A, B et E est celle qui donne sur le stationnement intérieur.

SOUS-SECTION 3

USAGES

19. Malgré l'article précédent, les façades donnant sur la 32e Avenue et les rues Saint-Antoine et Remembrance peuvent comprendre des enseignes annonçant les usages autorisés sur le site incluant le résidentiel. Le tout doit être approuvés conformément aux critères du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (2561-3)* et ceux inclus dans la présente résolution.

20. Les accès aux commerces et aux résidences situés sur un même niveau doivent être distincts.

SOUS-SECTION 4

AFFICHAGE

21. Aucune partie d'une enseigne ne doit dépasser la ligne du parapet du basilaire.

22. En plus des enseignes indiquant un stationnement souterrain pour une surface commerciale, un maximum de trois (03) enseignes sur socle (incluant les enseignes existantes) est autorisé sur le site. Les enseignes doivent être approuvées conformément aux critères du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (2561)* et ceux inclus dans la présente résolution.

SOUS-SECTION 5

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS

23. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site.

24. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction de chacune des phases du projet de développement.

- 25.** Malgré l'article 4.2.11 du *Règlement sur le zonage de l'arrondissement de Lachine* (2710), un toit ou un mur végétalisé compte pour 100 % du pourcentage de verdissement exigé pour une propriété.
- 26.** Malgré l'article 4.1.2 du *Règlement sur le zonage de l'arrondissement de Lachine* (2710), les pergolas sont autorisées sur les toits des bâtiments.
- 27.** Les terrasses ouvertes sur ruelle, rue ou stationnement sont autorisées et doivent être approuvées conformément aux critères du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (2561) et ceux inclus dans la présente résolution.
- 28.** Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ne doit être visible d'une voie ou d'un espace public.
- 29.** Malgré l'article 4.16.1.2.1 du *Règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine* (2710), l'affichage temporaire sur vitrine est autorisé pour une durée maximale de six (06) mois.
- 30.** L'emplacement d'un élément technique tel qu'une chambre annexe, un espace de cueillette de déchets et de matières recyclables, ne peut être situé à l'extérieur du bâtiment.
- 31.** Un équipement mécanique sur un toit ne doit pas être visible à partir d'un toit aménagé avec une terrasse, un patio ou une pergola.
- 32.** Aucun conteneur à déchets n'est autorisé dans les cours. Toutefois, lorsque des équipements destinés à la collecte des ordures ou des matières recyclables sont temporairement déposés à l'extérieur, en vue d'une collecte. Un espace spécifique doit leur être dédié.
- 33.** Les articles 28, 30, 31 et 32 ne s'appliquent pas à la partie du bâtiment commercial existant.
- 34.** Les toits des basiliaires des bâtiments des lots B et E doivent être aménagés avec une terrasse, un patio ou une pergola. De plus, ils doivent être végétalisés à au moins 50% de la surface totale de chaque toit. Les bacs de plantation sont considérés comme espace végétalisé.
- 35.** L'aménagement de la cour intérieure et qui inclut un stationnement, doit comprendre un minimum de 90 arbres d'un diamètre d'au moins 10 centimètres calculé à 1,5 mètre du sol.
- 36.** La valeur moyenne de l'indice de la canopée pour l'ensemble du site identifié à l'article 1 de la présente résolution doit tendre à respecter une valeur minimale de 28 % calculée à la fin des travaux sur l'ensemble du site et à maturité du projet.

SOUS-SECTION 6

STATIONNEMENT ET QUAIS DE CHARGEMENT

- 37.** Aucune unité de chargement extérieure n'est autorisée, à l'exception d'une unité de chargement existante et située dans le lot A identifié sur le plan intitulé « Démolition et plan des lots », joint en annexe B à la présente résolution.
- 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 et un maximum de 10 cases de stationnement pour une superficie de 90 m² sont autorisés pour le volet commercial.
- 40.** Une aire de stationnement telle qu'illustrée sur le plan intitulé « Concept d'aménagement des espaces extérieurs » joint en annexe E à la présente résolution, est autorisée à la fin des travaux sur le site.
- 41.** Les travaux de réalisation de l'aménagement végétal et ceux du stationnement doivent être réalisés en même temps.

SECTION 4

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

42. Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux fins de la délivrance des permis de construction ou de transformation relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution et impliquant :

- Un agrandissement ou une modification de l'apparence,
- L'implantation et l'aménagement des espaces extérieurs ;
- L'aménagement de terrasses ouvertes sur ruelle, rue ou stationnement ;
- L'affichage incluant tout type d'enseigne ;

Les objectifs d'aménagement comme illustrés aux plans de l'annexe F sont les suivants :

1° Favoriser la mixité d'usages et assurer l'intégration des nouvelles constructions à l'environnement existant ;

2° Accroître la présence de la végétation sur le site et lutter contre les îlots de chaleur urbains ;

3° Favoriser la création d'un ensemble de bâtiments de facture architecturale contemporaine ;

4° Créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces ;

5° L'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique et le traitement des basiliaires ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés : « Requalification des galeries Lachine : Concept général, Plan d'implantation, Plan des usages, Élévation de la rue Remembrance, Élévation rue Remembrance : Lot E, Élévation voie publique partagée nord-sud : Lot D, Concept d'aménagement paysagé : Stratégie d'intervention type: terrasses privées, Concept d'aménagement paysagé : Stratégie d'intervention type: cours privées, Concept d'aménagement paysagé, Stratégie d'intervention type: commerces sur rue, Concept d'aménagement paysagé : Stratégie d'intervention type: terrasses commerciales, Concept d'aménagement paysagé : Stratégie de cohabitation: commercial vs résidentiel, Concept d'aménagement paysagé : Stratégie de cohabitation: commercial vs résidentiel, Palette minérale, Canopée et verdissement, Perspective - cœur du développement, Perspective - voie publique partagée nord-sud, Perspective - rue Remembrance, Perspective - coin de la rue Saint-Antoine et de la 32^e Avenue », joints en annexe F à la présente résolution.

SOUS-SECTION 1

IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

43. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

1° L'implantation du bâtiment doit tendre à exprimer un caractère unique de son positionnement dans la trame urbaine et contribuer à son animation;

2° Assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site ainsi que la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement en optant pour des reculs suffisants des bâtiments sur la 32^e Avenue et des rues Remembrance et Saint Antoine;

3° Favoriser la création d'un écran végétal qui inclurait des aménagements paysagers denses et qui permettrait de créer une zone tampon avec la zone résidentielle existante grâce aux reculs des bâtiments des lots C et D sur la ruelle située à l'Est du site;

SOUS-SECTION 2

ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

44. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

- 1° Les caractéristiques architecturales permettraient de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;
- 2° Favoriser un concept architectural et une composition volumétrique des bâtiments caractérisés par une modulation dans les hauteurs et permettant de lire le bâtiment en plusieurs composantes, chacune possédant un volume distinct;
- 3° Favoriser la présence de retraits, d'ouvertures et terrasses et l'utilisation de matériaux permettant d'atténuer l'effet de masse créé par les volumes des bâtiments;
- 4° Favoriser une composition architecturale reposant sur un principe de transparence et de légèreté;
- 5° Permettre une correspondance des niveaux entre les entrées commerciales et résidentielles et les trottoirs publics en favorisant une configuration des pentes et des talus sur la rue Saint-Antoine;
- 6° Favoriser un traitement architectural de qualité pour les façades en les considérant toutes comme des façades principales. Une attention particulière devra être apportée aux élévations Est considérant que celle-ci seront visibles par les bâtiments situés sur Croissant de Holon et Terrasse Louis Joseph Gaston;
- 7° Favoriser une hauteur du basilaire plus importante que celle des étages supérieurs;
- 8° Assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et dégager les vues possibles en maximisant la fenestration;
- 9° Le rez-de-chaussée de chacun des bâtiments doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
- 10° Les aménagements extérieurs doivent favoriser une plus grande présence sur rue au rez-de-chaussée de la rue Remembrance;
- 11° Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;
12. Assurer un niveau sonore des systèmes mécaniques attenant aux commerces (thermopompe et climatiseurs, ventilations...) compatible avec l'usage résidentiel.

SOUS-SECTION 3

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS ET DE L'AIRE DE STATIONNEMENT

45. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

- 1° Toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant soit des espaces de détente, soit des placettes et des végétaux. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
- 2° Le verdissement des toits des basilaires des bâtiments des lots B et E et l'utilisation de matériaux perméables pour les aménagements paysagers doivent être maximisés. Les toits doivent être traités comme une 5ème façade;
- 3° Favoriser des aménagements qui contribuent à l'attrait des piétons vers l'intérieur du complexe le long de la 32ème Avenue et des rues Remembrance et Saint-Antoine;
- 4° Favoriser la création d'un écran paysager dense, composé de strates arborées et arbustives en bordure de la limite Est du site;
- 5° L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à assurer la sécurité des piétons;

6° Favoriser l'intégration d'approches environnementales pour les aménagements des espaces extérieurs et le recourt à un aménagement plus durable du stationnement en optant pour une gestion écologique des eaux de pluies et à privilégier:

- une gestion des eaux de pluie sur le site en favorisant l'infiltration et en privilégiant des aménagements de zones d'accumulation des eaux de pluie;
- une utilisation de matériaux ayant un indice de réflectance solaire (IRS) élevé ou à forte perméabilité.

7° Proposer des aménagements de stationnement pour vélos facilement accessibles;

8° Privilégier un traitement qui favorise l'intégration des équipements techniques et mécaniques situés sur un toit aux bâtiments. L'utilisation du toit par les résidents est favorisée;

9° Favoriser un équipement d'éclairage extérieur conçu de manière à minimiser l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes.

SOUS-SECTION 4

AFFICHAGE

46. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

1° Le traitement, la localisation et les dimensions de l'enseigne doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment sur lequel elle est installée et doivent contribuer à sa mise en valeur dans un contexte à dominance résidentielle;

2° Dans le cas où l'enseigne comporterait un dispositif d'éclairage, celui-ci doit être orienté vers le bas et la dispersion lumineuse doit se limiter à la surface de l'enseigne;

3° Les enseignes doivent être traitées avec sobriété à un secteur à dominance résidentielle.

SECTION 5

DISPOSITIONS PÉNALES

47. À défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, les dispositions pénales du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002) de l'arrondissement de Lachine s'appliquent.

ANNEXE A

PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE B

PLAN INTITULÉ « DÉMOLITION ET PLAN DES LOTS »

ANNEXE C

PLAN INTITULÉ « LOTISSEMENT : CESSION POUR FINS DE RUE »

ANNEXE D

PLAN INTITULÉ « PLAN DES HAUTEURS MAXIMALES POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT »

PLAN INTITULÉ « INTÉGRATION URBAINE »

PLAN INTITULÉ « COUPE DE RUE : HAUTEURS POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT »

PLAN INTITULÉ « COUPE TRANSVERSALE : HAUTEURS POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT »

ANNEXE E

PLAN INTITULÉ « CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS »

ANNEXE F

PLAN INTITULÉ « REQUALIFICATION DES GALERIES LACHINE : CONCEPT GÉNÉRAL » PLAN INTITULÉ « PLAN D'IMPLANTATION »

PLAN INTITULÉ « PLAN DES USAGES »

PLAN INTITULÉ « ÉLÉVATION DE LA RUE REMEMBRANCE » PLAN INTITULÉ « ÉLÉVATION RUE REMEMBRANCE : LOT E »

PLAN INTITULÉ « ÉLÉVATION VOIE PUBLIQUE PARTAGÉE NORD-SUD : LOT D »

PLAN INTITULÉ « CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PAYSAGÉ : STRATÉGIE D'INTERVENTION TYPE: TERRASSES PRIVÉES »

PLAN INTITULÉ « CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PAYSAGÉ : STRATÉGIE D'INTERVENTION TYPE: COURS PRIVÉES »

PLAN INTITULÉ « CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PAYSAGÉ : STRATÉGIE D'INTERVENTION TYPE: COMMERCES SUR RUE »

PLAN INTITULÉ « CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PAYSAGÉ : STRATÉGIE D'INTERVENTION TYPE: TERRASSES COMMERCIALES »

PLAN INTITULÉ « PALETTE MINÉRALE »

PLAN INTITULÉ « CANOPÉE ET VERDISSEMENT »

PLAN INTITULÉ « PERSPECTIVE CŒUR DU DÉVELOPPEMENT »

PLAN INTITULÉ « PERSPECTIVE - VOIE PUBLIQUE PARTAGÉE NORD-SUD » PLAN INTITULÉ « PERSPECTIVE - RUE REMEMBRANCE »

PLAN INTITULÉ « PERSPECTIVE - COIN DE LA RUE SAINT-ANTOINE ET DE LA 32E AVENUE »

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

47.01 1250415002

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 6 mai 2025