

# **CONSULTATION PUBLIQUE**

## **PROJET DE MODIFICATION**

RÈGLEMENT N° 2505-6

MODIFIANT LE RÈGLEMENT N° 2505 SUR LE PLAN D'URBANISME  
DE L'ARRONDISSEMENT DE LACHINE

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

## **TABLE DES MATIÈRES**

Objet de la consultation.....	3
Nature de la modification du plan d'urbanisme .....	3
Justification de la modification proposée au plan d'urbanisme .....	4
Description du projet résidentiel.....	5
Actions subséquentes à l'entrée en vigueur de la modification du plan d'urbanisme ...	7

### **Plans et illustrations :**

- ☞ Site actuel visé par le projet d'amendement du plan d'urbanisme
- ☞ Plan d'urbanisme – Affectation du sol actuelle
- ☞ Projet d'amendement – Affectation du sol
- ☞ Extrait du plan d'urbanisme – Concept d'organisation spatiale
- ☞ Projet domiciliaire de valorisation du site

## **CONSULTATION PUBLIQUE**

<b>OBJET</b>	<b>: Règlement n° 2505-6 modifiant le Règlement n° 2505 portant sur le plan d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine Village Saint-Louis - Ouest de la 32<sup>e</sup> Avenue entre la bretelle de sortie de l'autoroute 20 et la rue Provost</b>
--------------	--

### **OBJET DE LA CONSULTATION**

Projet de règlement n° 2505-6 modifiant le Règlement sur le plan d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine.

### **NATURE DE LA MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME**

La modification apportée au Règlement sur le plan d'urbanisme a pour objet de changer l'affectation du sol du terrain vacant situé à l'Ouest de la 32<sup>e</sup> Avenue et contigu à celle-ci, entre la bretelle de sortie de l'autoroute 20 et la rue Provost.

Dans la partie Nord du terrain vacant, l'aire d'affectation « commerce et service », initialement identifiée au plan d'urbanisme, serait abrogée et remplacée par une affectation « habitation moyenne densité ». Dans la partie Sud, l'aire d'affectation « résidentielle haute densité » serait maintenue, mais les limites légèrement déplacées vers le Nord, de manière à respecter les limites des lots du développement proposé.

Pour ces secteurs, les coefficients d'occupation du sol seront modifiés pour tenir compte des usages projetés. Ainsi, le coefficient d'occupation du sol pour le secteur résidentiel de faible densité se situera entre 0,4 et 2,0 (au lieu de 0,5/2,0). Pour le secteur de haute densité, le coefficient d'occupation du sol se situera entre 0,5 et 4,0 (au lieu de 1,0/4,0).

Pour la bonne compréhension des lecteurs, le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre la somme des superficies de plancher brutes d'un bâtiment (à l'exception du sous-sol) et la superficie du terrain sur lequel il est implanté.

**JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSÉE AU PLAN D'URBANISME**

Cette modification au « plan d'affectation du sol » du plan d'urbanisme répond à l'un des objectifs du « Plan d'action de développement stratégique pour les années 2000 » de Lachine et repris en 2002 lors du Sommet de Montréal : consolider la fonction résidentielle tout en favorisant l'apport de nouvelles familles sur le territoire lachinois.

Ce changement d'affectation du sol, pour l'îlot en question, permettra de parachever le développement résidentiel du Village Saint-Louis. Cette continuité du développement résidentiel assurera la préservation de la qualité de vie du secteur résidentiel adjacent au site visé par le projet d'amendement. En effet, un développement commercial de ce secteur aurait certes généré des conflits d'usage importants avec le milieu résidentiel existant, par la circulation de véhicules commerciaux, le bruit et la construction de bâtiments commerciaux non intégrés au secteur résidentiel.

Les propriétaires des terrains vacants visés par le présent projet de modification du plan d'urbanisme, la succession S. D. Gameroff, avaient, il y a plus de 20 ans, convaincu la Ville de Lachine à l'époque d'autoriser, sur le site occupé par un terrain de golf, un développement mixte en trois (3) volets :

1. Projet résidentiel intégré de moyenne densité dans la partie Ouest contiguë à la zone résidentielle existante.
2. Secteur commercial constitué d'un complexe hôtelier et sportif ainsi que de commerces de vente au détail dans la partie Est longeant la 32<sup>e</sup> Avenue.
3. Un îlot résidentiel de haute densité à l'encoignure de la 32<sup>e</sup> Avenue et de la rue Provost.

En 1984, la réglementation d'urbanisme a donc été modifiée pour tenir compte de ces paramètres. Le Village Saint-Louis, conçu à l'époque par la firme d'urbanistes conseils Cardinal et Hardy, prenait forme et la partie résidentielle du plan d'ensemble, à l'exception de l'îlot « haute densité », s'est construite au cours des 15 années suivantes.

La conjoncture économique et les aléas du marché immobilier ont rendu caduc le développement commercial prévu sur le site à l'origine. La succession S. D. Gameroff, souhaitant malgré tout poursuivre la mise en valeur des derniers terrains vacants zonés « commercial », soumettait récemment aux autorités de l'Arrondissement un projet domiciliaire intégré plus approprié dans le contexte actuel favorable à la construction résidentielle. Ainsi, les propriétaires n'entendent plus développer le site à des fins commerciales mais bien poursuivre le développement domiciliaire amorcé en 1984 avec une gamme de produits similaires.

Par ailleurs, cette nouvelle affectation des sols est cohérente avec les objectifs du « concept d'organisation spatiale » faisant partie intégrante du plan d'urbanisme local adopté en 1990. Ce document, dont l'extrait pertinent est annexé au présent rapport, parle de « secteurs résidentiels de développement prioritaire » pour les zones situées de part et d'autre de la 32<sup>e</sup> Avenue et contiguës à l'autoroute 20. La consolidation de la fonction résidentielle de la partie de terrain visée par le projet de modification du plan d'urbanisme s'inscrit dans une suite logique du développement résidentiel amorcé sur l'ancien terrain de golf en 1984.

Le parachèvement du projet domiciliaire sera fait dans la continuité et le respect du concept d'ensemble du Village Saint-Louis; un contrôle architectural sera exercé de façon à ce que les nouveaux bâtiments soient intégrés à l'ensemble tant au niveau du design, de la volumétrie, des matériaux, des coloris ou de la fenestration.

### **DESCRIPTION DU PROJET RÉSIDENTIEL**

- ☞ Le projet domiciliaire comprend environ 230 unités d'habitation de type « maisons de ville » ou condoplex de 5 unités ou plus. Chaque habitation de type « maison de ville » possédera 2 espaces de stationnement hors rue et la norme de 1,25 case de stationnement sera appliquée aux condoplex.
- ☞ Les résidences aligneront leurs façades sur des courettes semi privées et les stationnements et aires de service seront dissimulés à l'arrière ou en sous-sol. L'orientation et la marge de recul des bâtiments favoriseront l'ensoleillement des pièces de séjour, des cours et des terrasses.
- ☞ Sur le plan conceptuel, la forme architecturale, la volumétrie, les matériaux et les coloris seront similaires aux bâtiments résidentiels construits dans les phases précédentes du Village Saint-Louis. D'ailleurs, à ce chapitre, l'arrondissement de Lachine exercera un contrôle sévère par le biais de règlements déjà en force qui visent à assurer une intégration harmonieuse de tout développement projeté sur les terrains vacants au concept d'ensemble du Village Saint-Louis. Les Règlements portant sur le contrôle architectural (PIIA - n° 2561) et sur l'obligation de déposer un plan d'ensemble pour la mise en valeur du site (PAE - n° 2560) s'appliqueront, mais devront nécessairement être modifiés pour s'ajuster à la fonction résidentielle qui prédominera sur le site ainsi qu'au retrait des usages commerciaux.

☞ Toujours sur le plan conceptuel, deux éléments-clé ont modelé le projet :

- ☛ **La circulation routière** : le réseau routier desservant le projet a été articulé de façon à être complètement indépendant des phases précédentes du Village Saint-Louis. Aucune connexion avec le réseau local, soit avec la 36<sup>e</sup> Avenue ou les rues Dalbé-Viau et Anatole-Carignan. Le site sera desservi par un accès direct sur la 32<sup>e</sup> Avenue contrôlé par des feux de circulation. Une voie parallèle à la 32<sup>e</sup> Avenue, aménagée pour accéder à chacun des immeubles, servira de stationnement pour le trop plein de véhicules appartenant aux résidents ainsi que pour les visiteurs.
- ☛ **La qualité du milieu de vie** : l'insertion d'un îlot résidentiel à proximité du réseau autoroutier et de l'axe de la 32<sup>e</sup> Avenue (entrée principale de l'Arrondissement) était préoccupante au niveau des nuisances (bruit et environnement immédiat). Pour minimiser ces impacts négatifs et pour s'assurer d'un confort et d'une qualité de vie convenable, l'ensemble des bâtiments n'aura pas façade sur la 32<sup>e</sup> Avenue, l'autoroute ou la rue Provost. La voie de circulation parallèle à la 32<sup>e</sup> Avenue éloignera les premiers bâtiments de la voie de circulation à grand débit. Un talus de verdure dans la partie Nord du site, prolongé d'un écran d'arbres vers le Sud, isoleront l'îlot résidentiel des axes de circulation routière. Des allées piétonnières et des pistes cyclables relieront le site aux réseaux de parcs et de verdure existants et faciliteront les déplacements vers les circuits d'autobus ou la zone commerciale sise plus au Sud.

☞ L'ensemble des réseaux d'utilités publiques sera enfoui sous les emprises des rues et les transformateurs seront accessibles mais dissimulés par des aménagements paysagers.

☞ Le projet résidentiel représente un investissement de l'ordre de 50 M \$ et une fois complété, celui-ci générera des revenus annuels de taxes foncières de l'ordre de 650 000 \$ à 1 M \$. Ces revenus de taxes sont d'autant plus importants qu'aucun investissement n'est requis pour la construction des réseaux d'aqueduc et d'égout, puisque ceux-ci sont déjà en place.

☞ Le projet résidentiel, dont le prix des maisons variera entre 150 000 \$ et 250 000 \$, sera réalisé sur une période de trois (3) ans.

Nous joignons en pièce détachée un document produit à la demande des propriétaires qui décrit dans le détail le projet domiciliaire.

**ACTIONS SUBSÉQUENTES À L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME**

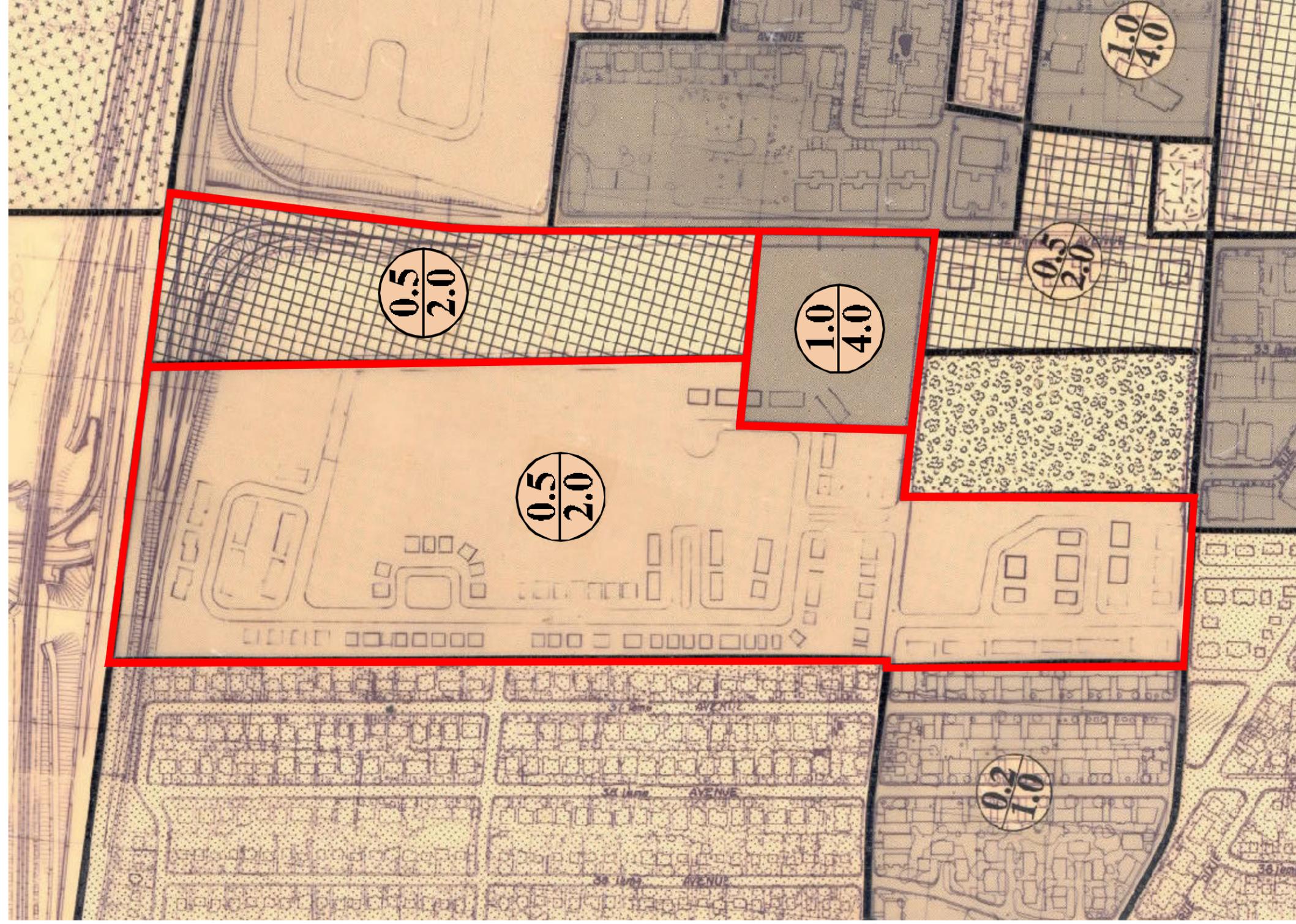
Le Règlement de zonage, qui reflète au niveau « normatif » et « usages autorisés » les orientations contenues au plan d'affectation des sols du plan d'urbanisme, devra nécessairement être modifié pour tenir compte de l'abrogation de la fonction « commerce » et de l'intention de poursuivre le développement résidentiel qui, dans son ensemble, reprend les mêmes paramètres d'implantation et de construction du Village Saint-Louis.

En vertu des dispositions réglementaires existantes, le secteur, pour lequel une modification au plan d'urbanisme est entreprise, est assujéti aussi à un contrôle architectural strict (PIIA) ainsi qu'à l'obligation de déposer un plan d'ensemble (PAE) pour la mise en valeur des terrains vacants.

Parallèlement donc à la démarche à entreprendre pour assurer la conformité de la réglementation au plan d'urbanisme ainsi modifié, les Règlements cadres portant sur le contrôle architectural (PIIA – n° 2561) et sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE – n° 2560) devront aussi être modifiés au niveau des paramètres d'analyse des projets de construction, car lesdits règlements comportent des objectifs, des règles et des critères d'analyse conçus en fonction d'un usage commercial prédominant qui sera retiré de la zone concernée au profit d'un usage résidentiel dont il n'est nullement question dans le libellé actuel.

**SITE ACTUEL VISÉ PAR LE  
PROJET D'AMENDEMENT  
DU PLAN D'URBANISME**





## Légende

— Limite des aires d'affectation

$\frac{0.1}{1.0}$  Coefficient d'occupation du sol minimum et maximum

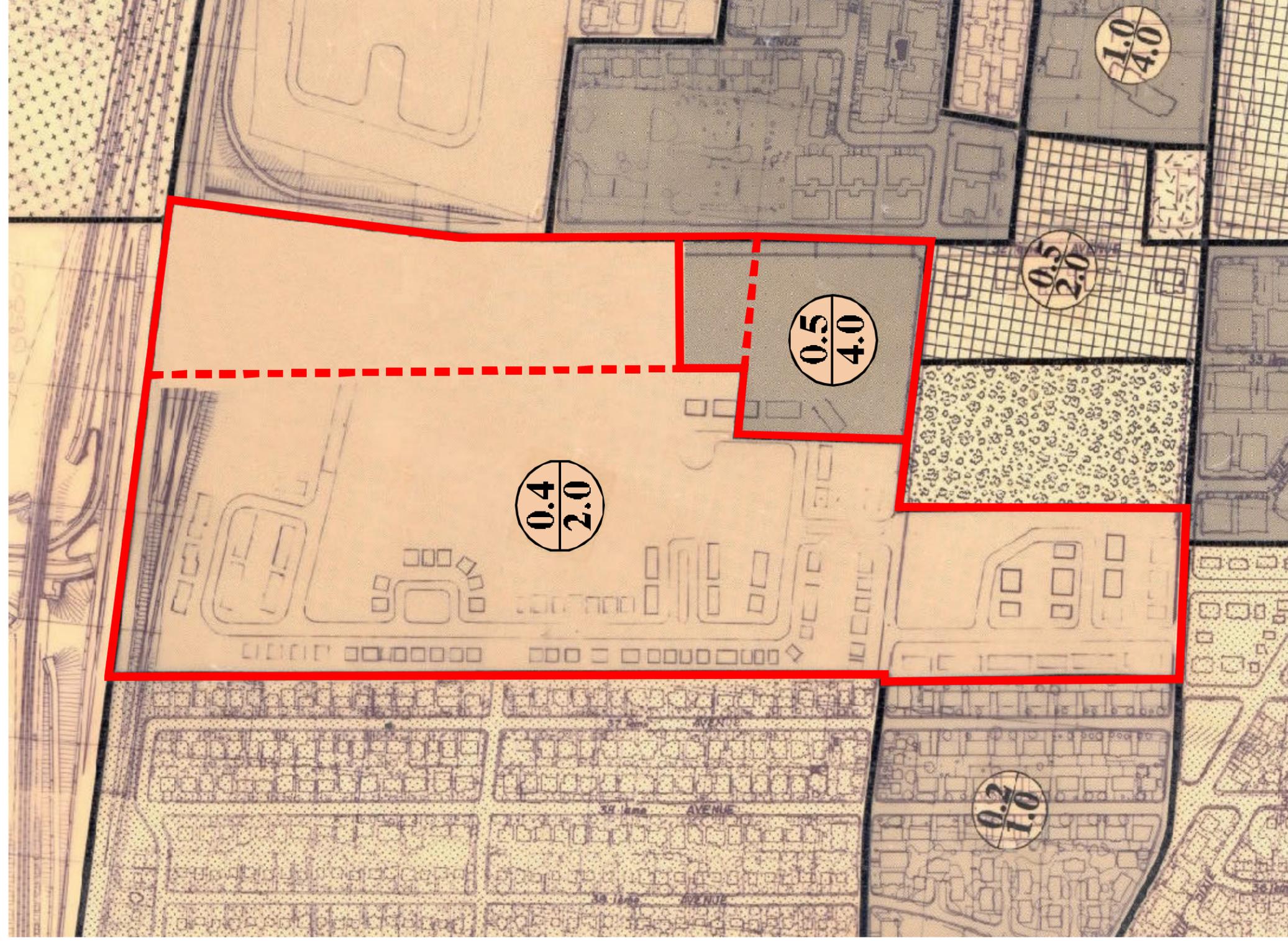
## Résidentielle

 Faible densité  
 Moyenne densité  
 Haute densité

## Commerciale

 Commerce et service

# PLAN D'URBANISME - AFFECTATION DU SOL ACTUELLE



## Légende

- Limite des aires d'affectation
- - - Limite modifiée

 Coefficient d'occupation du sol minimum et maximum

## Résidentielle

-  Faible densité
-  Moyenne densité
-  Haute densité

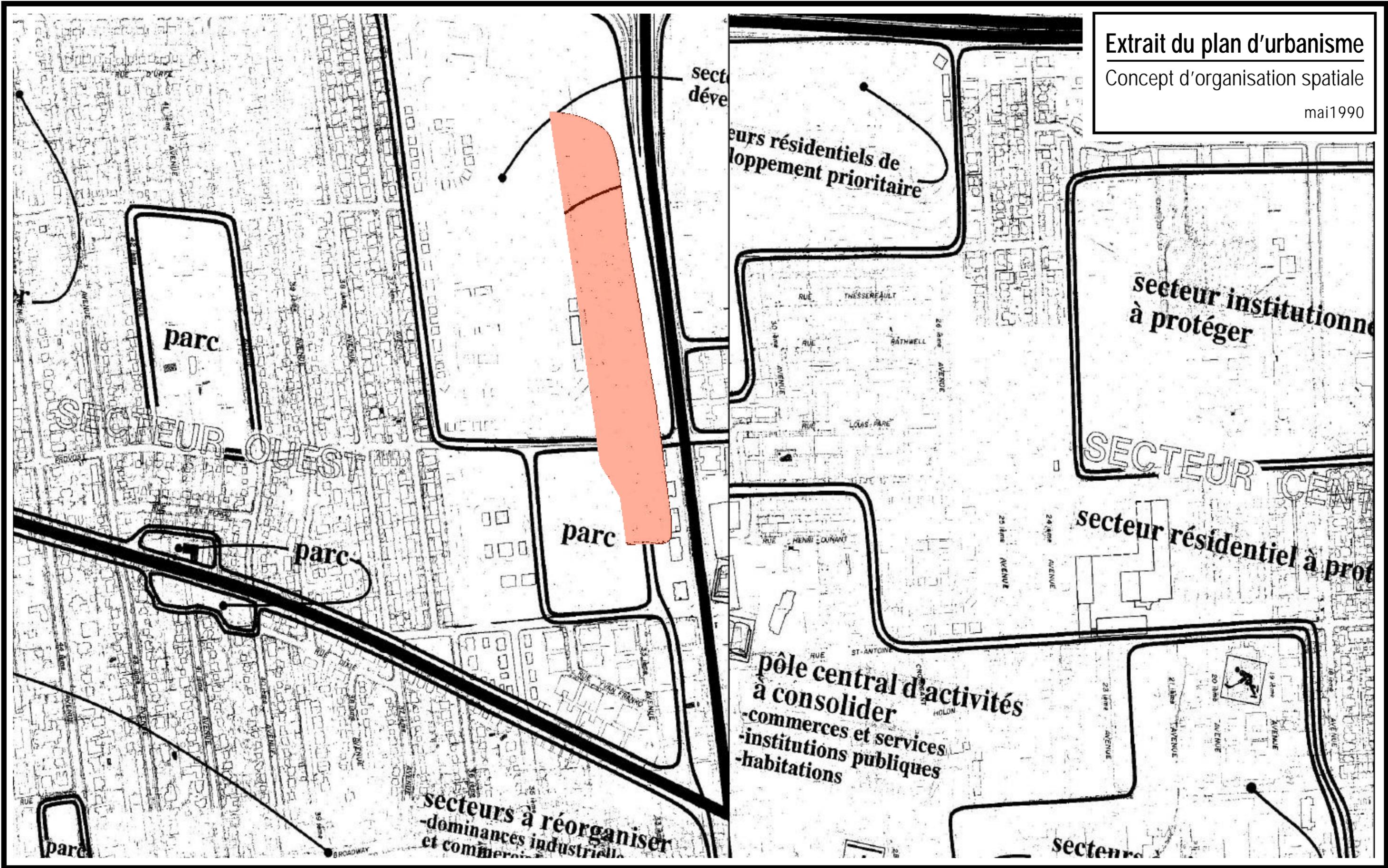
## Commerciale

-  Commerce et service

# PROJET D'AMENDEMENT

## AFFECTATION DU SOL

Extrait du plan d'urbanisme  
Concept d'organisation spatiale  
mai 1990



Projet domiciliaire de valorisation du site

