



**PLAN D'URBANISME
ET DE MOBILITÉ 2050**

**CONSULTATION PUBLIQUE
DE L'OCPM**

26 SEPTEMBRE 2024

MACH

01.

MACH CRÉATEUR DE
MILIEU DE VIE - PLUS DE
12 000 LOGEMENTS EN
10 ANS

02.

APPROCHE MACH POUR
LA CREATION DE MILIEU
DE VIE

03.

ASSURER
L'INTENSIFICATION
URBAINE NÉCESSAIRE
(QDL/LANGELIER/LACHINE)

04.

COS NÉCESSAIRE ET
VARIATION DES
HAUTEURS
(LACHINE/LANGELIER)

05.

CORRIDORS VISUELS,
COS ET HAUTEURS
(QDL)

01. MACH CRÉATEUR DE MILIEU DE VIE - PLUS DE 12 000 LOGEMENTS EN 10 ANS

COMPLET

INCLUSIF

SECURITAIRE

ÉQUILIBRÉ

RESILIENT



QUARTIER DES LUMIÈRES

- 760 000 pi.ca de terrain
- Plus de 4 000 unités de logements
- Bureaux / commerce proximité / centre d'affaires



SECTEUR LANGELIER

- 1.5M pi.ca de terrain
- Plus de 7 000 unités de logement
- Sur la future station de métro
- Terrain contaminé et îlot de chaleur majeur

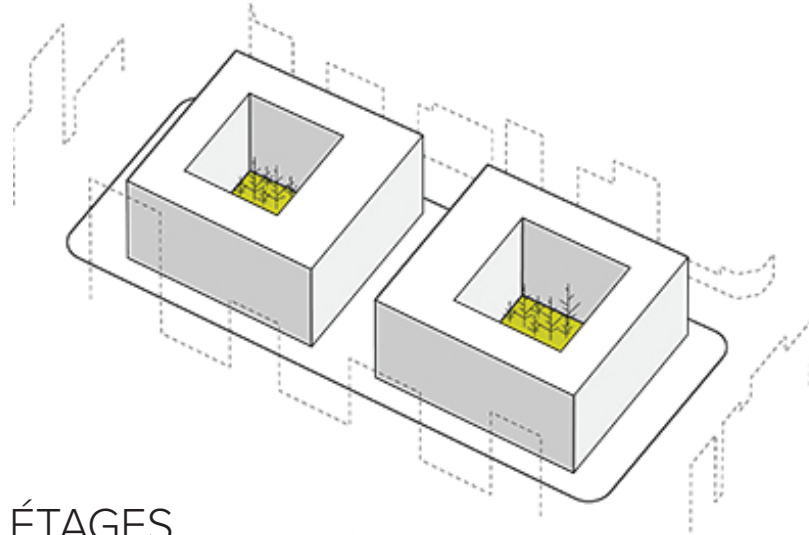


ÉCOQUARTIER LACHINE-EST

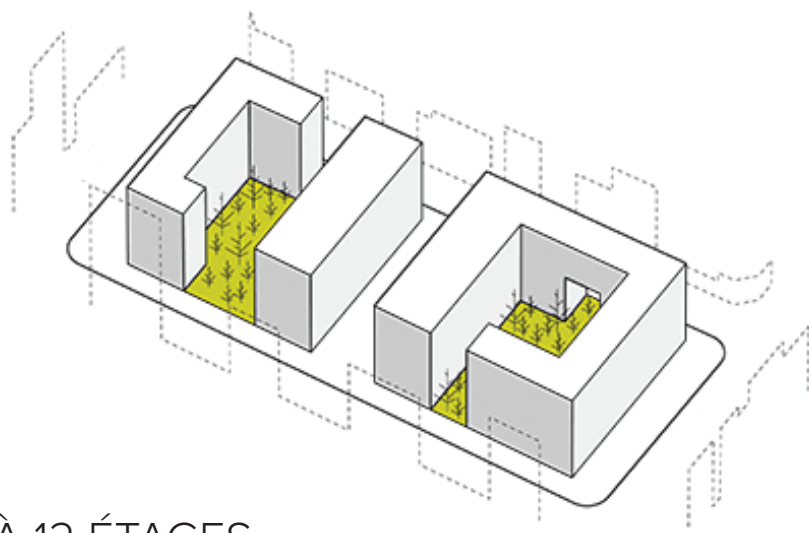
- 1.5M pi.ca de terrain
- Plus de 4 000 unités de logements
- Connecté au futur tramway
- Terrains très contaminés

ILLUSTRATION THÉORIQUE POUR UN COS 5

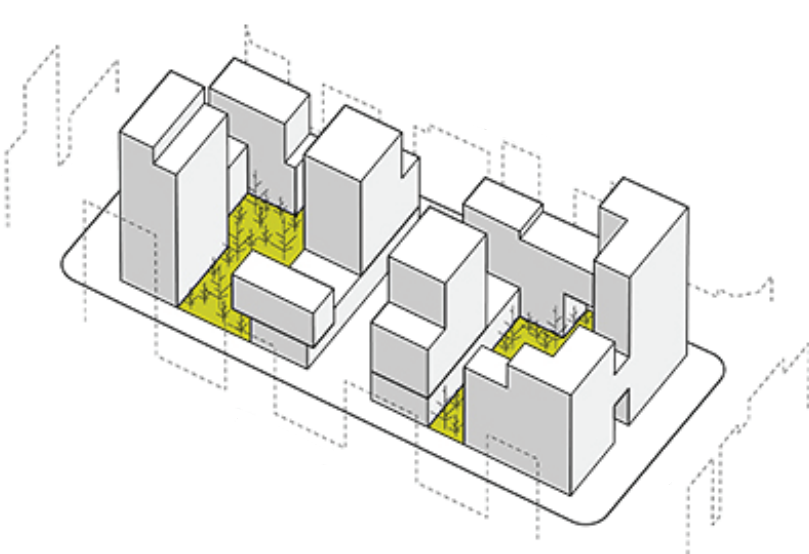
8 ÉTAGES



10 ÉTAGES



3 À 12 ÉTAGES



02. APPROCHE MACH POUR LA CRÉATION D'UN MILIEU DE VIE

ÉLÉMENTS IMPORTANTS:

1. Planification par grands ilots (plus de 100 000 Pied ca) et intégration d'une vaste diversité de fonctions et activités / milieu équilibré
2. Densité urbaine COS 5 et plus
3. Intégration du transport en commun et de la marchabilité (moins de 10 minutes)
4. Implantation du bâti, son lien avec la rue et la variation des hauteurs basé sur les analyses :
 - Ensoleillement des façades et de l'intérieur des appartements
 - Ensoleillement / lumière des espaces extérieurs (privé/public)
 - Ombres portées
 - Effet éolien
 - Température par saison
5. Qualité du milieu et environnement durable (paysage et bâti / LEED)

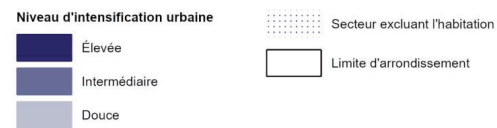
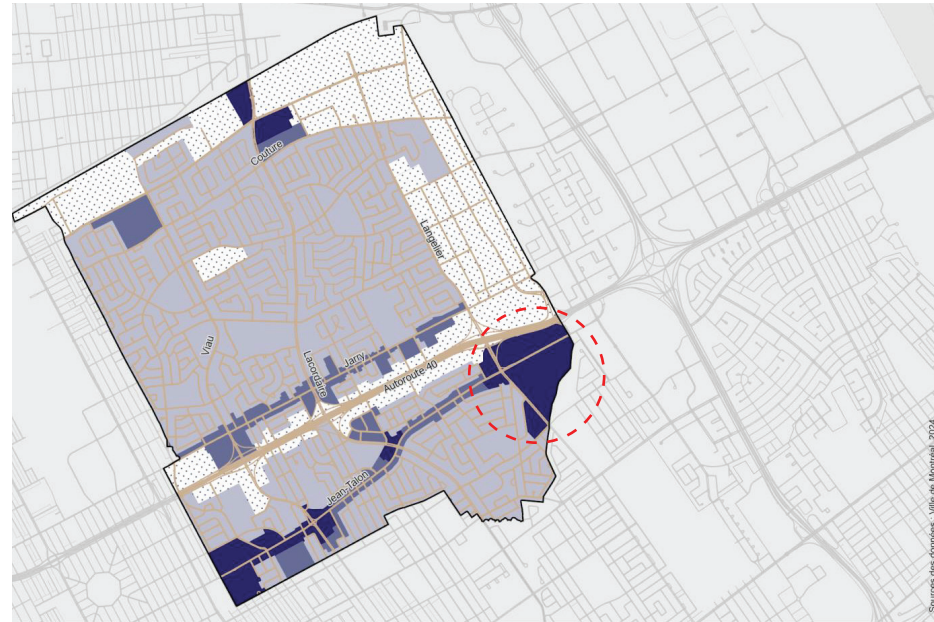
“CRÉER UNE VILLE À LA HAUTEUR DES YEUX”

03. ASSURER L'INTENSIFICATION URBAINE NÉCESSAIRE

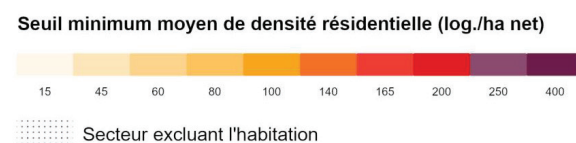
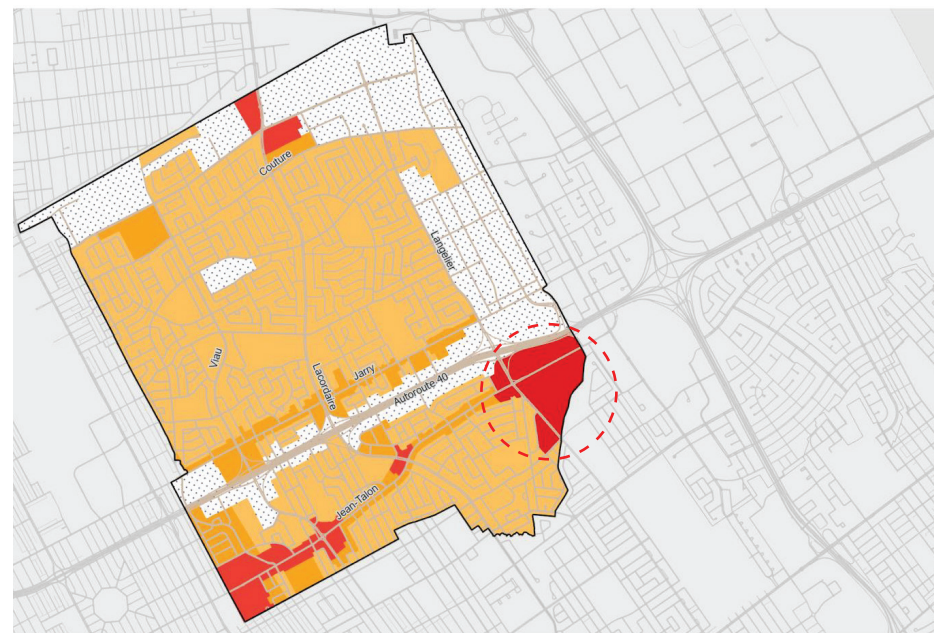
EXEMPLE DU SECTEUR LANGELIER

PROJET DE PUM 2050

Niveaux d'intensification - Saint-Léonard



Seuils minimaux moyens de densité nette - Saint-Léonard



PROJET DE PUM 2050

NIVEAUX D'INTENSIFICATION :

- Élevé

SEUIL MINIMUM MOYEN DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE :

- 200 logements à l'hectare net

DENSITÉ NÉCESSAIRE POUR CRÉER UN MILIEU DE VIE

ILOT METRO:

- Cos 6 = 775 logements à l'hectare (unités de 800 pi.ca en moyenne)

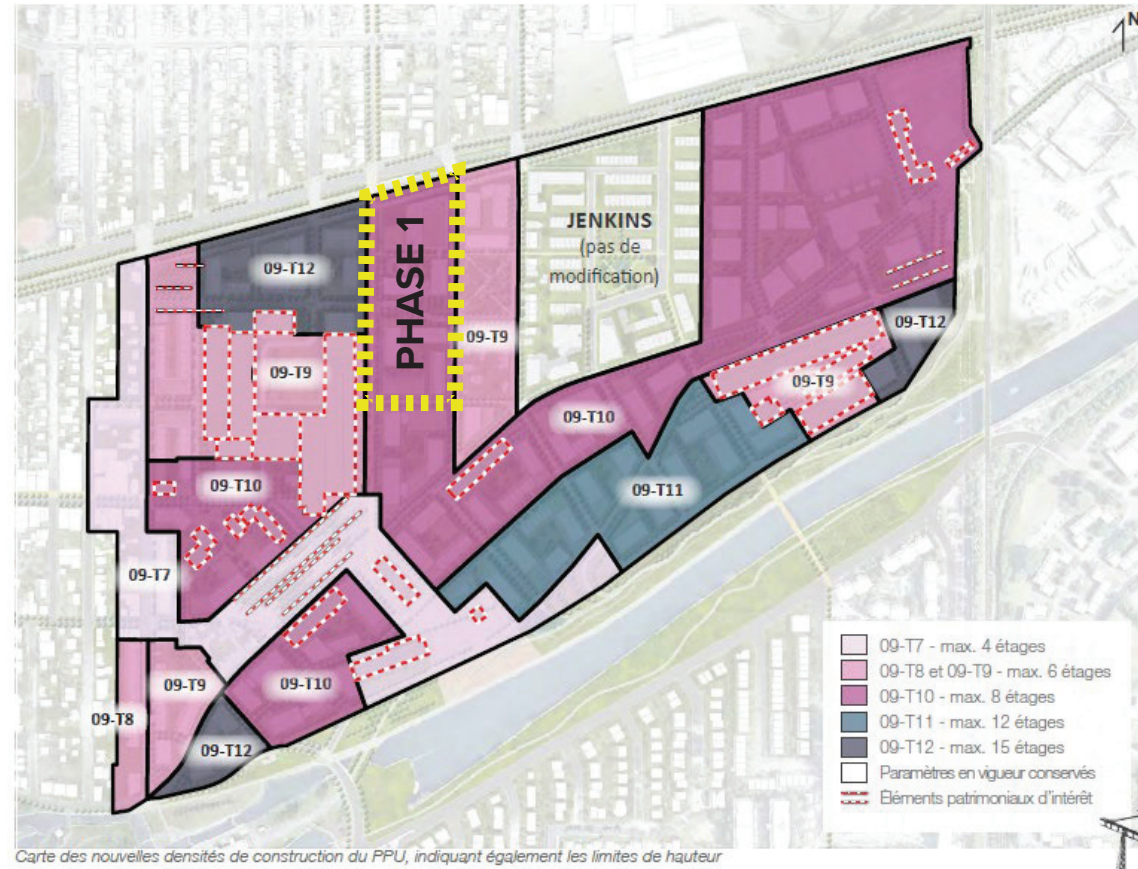
CARREFOUR LANGELIER:


- Cos 5 = 650 logements à l'hectare (unités de 800 pi.ca en moyenne)
- **10 MINUTES DE MARCHÉ DU POINT LE PLUS ÉLOIGNÉ DU SITE À LA FUTURE STATION DE MÉTRO LANGELIER**

04. COS NÉCESSAIRE ET VARIATION DES HAUTEURS

EXEMPLE DE L'ÉCOQUARTIER LACHINE-EST

DENSITÉS ET HAUTEURS DU PPU



 PHASE 1 : 950 LOGEMENTS

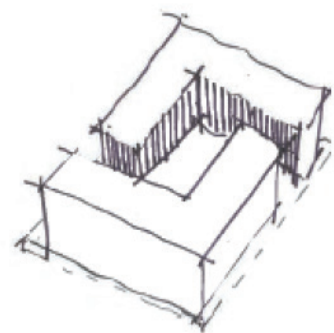
REGLEMENTATION

- 8 Étages : COS 5
- Impossible d'atteindre le COS de 5

RECOMMANDATIONS

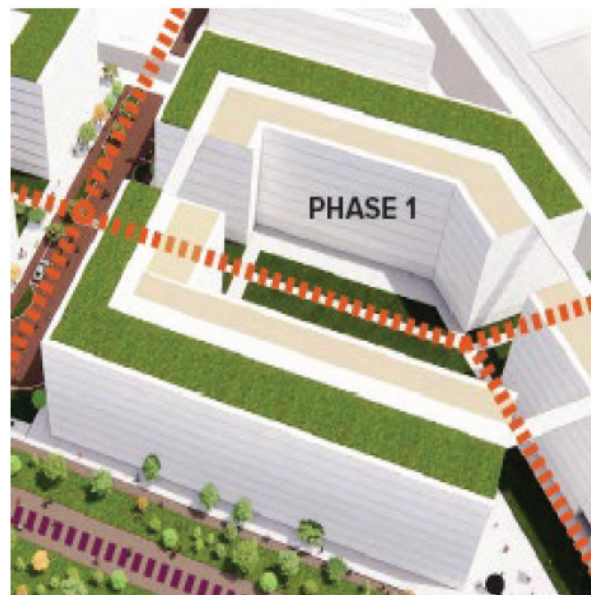
- Variations des hauteurs
- 8 Étages \longrightarrow Maximum 12 Étages (Phase 1 - zone 09-T10)
- 12 Étages \longrightarrow Maximum 17 Étages (Phase 2/3/4 - zone 09-T11)
- COS 5 peut alors être réalisé

Option hauteur maximale PPU - 8 étages

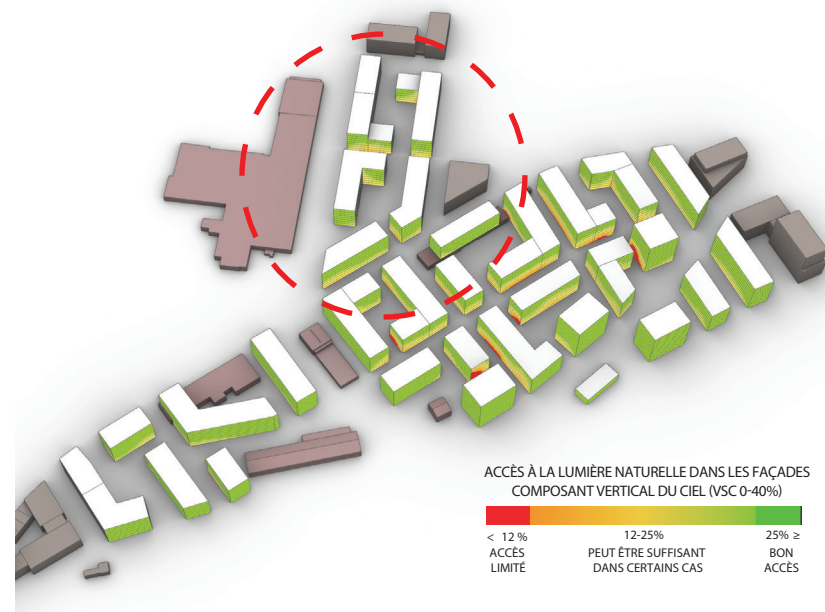


Le modèle «compact»

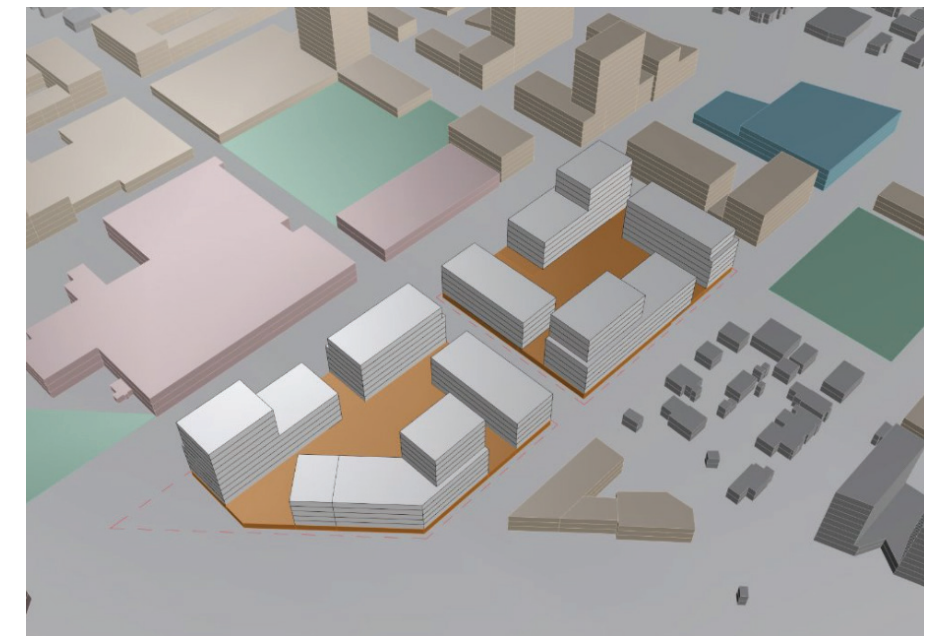
avec cour centrale
à l'intérieur du site



Analyse lumière naturelle et climatique établie par MACH



Option après analyse MACH - entre 4 et 12 étages



05. CORRIDORS VISUELS, COS ET HAUTEURS

EXEMPLE DE QDL

REGLEMENTATION

- Sept corridors exceptionnels et cinq intéressants nouveaux au PUM 2050
- Contraintes de hauteur altimétrique.
- Élévation naturelle du sol - 18 m
- Hauteurs maximales de 65 m ($65+18=83\text{m}$) sur Viger PPCMOI / MACH /2023

RECOMMANDATIONS

Afin d'atteindre un COS de 7

- Modifier la hauteur maximale permise sur Viger de 65m (20-21 étages) à 85m (+ ou - 6 étages)
- Élever les cotes altimétriques dans les 6 zones identifiées de 101 à 113 afin de permettre une flexibilité de design et d'affinement des tours afin de développer un meilleur projet.

