

<b>Identification</b>		Numéro de dossier : 1032333032
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
<b>Niveau décisionnel</b>	Conseil municipal	<b>Au plus tard le</b> 2003-08-25
<b>Sommet</b>	sectoriel - Habitation	
<b>Contrat de ville</b>	-	
<b>Projet</b>	Sommet de Montréal	
<b>Objet</b>	De demander au Conseil municipal de modifier le plan d'urbanisme, plus précisément le plan d'affectation du sol sur une partie du territoire de l'ancienne Ville de Lachine. D'adopter le projet de Règlement modifiant le plan d'urbanisme de manière à étendre l'aire d'affectation résidentielle de moyenne densité jusqu'à la 32e Avenue en abrogeant l'aire d'affectation commerciale et modifier la limite Sud de cette aire résidentielle agrandie située dans l'arrondissement de Lachine. De soumettre le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal pour qu'il tienne l'assemblée publique prévue à l'article 109.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, conformément au paragraphe 2 du premier alinéa de l'article 83 (annexe 1) de la Charte de la Ville. De déléguer à la Greffière de la Ville le pouvoir de fixer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée publique.	

**Contenu**

**Contexte**

Modification du règlement du plan d'urbanisme no 2505 de l'ancienne Ville de Lachine.

ATTENDU QUE, conformément à l'annexe C de la charte de la Ville de Montréal (L.R.Q. c. C-11.4), le Conseil d'arrondissement ne peut, de son propre chef, procéder à de telles modifications, mais doit en faire la demande au Conseil municipal;

ATTENDU QUE, ce projet résidentiel poursuit les phases initiales du Village Saint-Louis et que cette extension avait été prévue au Plan de développement stratégique de Lachine adopté en 2000 et repris lors du Sommet de Montréal en 2002;

ATTENDU QUE, les fiduciaires de la succession de feu Samuel D. Gameroff et l'arrondissement de Lachine sont parvenus à un accord de principe assurant un développement à des fins résidentielles des terrains vacants localisés sur la 32e Avenue.

**Description**

La modification à la réglementation d'urbanisme consiste à permettre la poursuite du projet domiciliaire intégré du Village Saint-Louis. Le développement projeté s'inscrit dans l'objectif d'optimisation de l'utilisation du sol du plan d'urbanisme ainsi que dans l'un des axes du Plan stratégique de Lachine adopté en 2000 visant le maintien de sa population et la venue de nouveaux résidents dans l'Arrondissement. Ces objectifs ont été confirmés lors de la tenue du Sommet de Montréal en 2002.

La conjoncture économique et l'évolution récente du marché immobilier amènent les propriétaires des terrains vacants situés dans l'axe de la 32e Avenue, à la hauteur de l'autoroute 20, à revoir les paramètres de développement du site. 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 (maisons de ville et condoplex). Le projet résidentiel s'inscrit dans une suite logique du développement amorcé, assure l'harmonisation avec les secteurs limitrophes et évite ainsi les irritants qui auraient été associés à un développement commercial (circulation de transit, nuisances, etc.).

Des modifications au règlement du plan d'urbanisme sont requises pour supporter et recevoir un projet résidentiel d'environ 232 à 316 unités d'habitation représentant un investissement global variant entre 45 M \$ et 65 M \$ selon les scénarios élaborés. Les changements au plan d'urbanisme sont:

- changer l'affectation commerciale en aire d'affectation résidentielle de moyenne densité et réduire d'environ 50 mètres sa limite Sud;
- diminuer les coefficients d'occupation du sol minimums exigés pour cette aire d'affectation et l'aire d'affectation habitation haute densité située au Sud de celle-ci.

Le projet résidentiel « Village Saint-Louis » a contribué, dès les années 80, au maintien des jeunes ménages sur le territoire lachinois. Sa localisation exceptionnelle sur le réseau autoroutier, la proximité des services et institutions publics (écoles, hôpitaux, etc.) en ont assuré le succès. La continuité de ce développement répondra aux besoins de nombreux ménages qui recherchent un milieu de vie de qualité. Ce profil d'offre de nouveaux logements est actuellement faible comparé à la demande et le promoteur souhaite profiter de cette situation. De plus, le projet permettra de consolider la fonction résidentielle sur le territoire de Lachine qui est urbanisé à près de 90 %.

Il n'y a actuellement qu'un seul accès via la rue Provost pour desservir le domaine résidentiel « Village Saint-Louis ». Cette nouvelle phase prévoit un second accès dans l'axe de la rue Dalbé-Viau: nouvelle intersection sur la 32<sup>e</sup> Avenue avec feux de circulation synchronisés avec ceux de l'intersection de la rue Provost. Les axes piétonniers et cyclables projetés contribueront aussi à bonifier la qualité du milieu de vie des résidents.

L'aire d'affectation commerce et service, initialement identifiée au plan d'urbanisme dans le quadrant Sud-Ouest de l'autoroute 20 et de la 32e Avenue, serait abrogée et l'affectation habitation moyenne densité s'étendra jusqu'à la 32e Avenue. La limite de l'aire d'affectation résidentielle dans le quadrant Nord-Ouest de l'intersection Provost et 32e Avenue serait déplacée légèrement (50 mètres) vers le Nord, de manière à respecter les limites des lots du développement proposé. Les coefficients d'occupation du sol minimums de ces deux aires d'affectation seront diminués de 0,5 à 0,4 pour l'aire habitation moyenne densité et de 1 à 0,5 pour l'habitation haute densité.

#### **Justification**

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil municipal peut modifier le plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet. Le Conseil d'arrondissement doit demander, par voie de résolution, (contenant les motifs justifiant la demande de modification) au Conseil municipal de modifier le plan d'urbanisme.

De plus, la modification vient endosser l'une des grandes orientations du plan d'urbanisme à l'effet d'optimiser l'utilisation du sol et son objectif premier, de poursuivre un développement résidentiel de qualité dans les secteurs de l'autoroute 20 et de la 32e Avenue.

#### **Aspect(s) financier(s)**

Les revenus de taxes sont importants d'autant plus qu'aucun investissement n'est requis pour la construction des réseaux d'aqueduc et d'égout qui sont déjà en place. Une fois le projet complété, les revenus bruts annuels de taxes foncières pourraient se chiffrer entre 650 000 \$ et 1 million.

### **Impact(s) majeur(s)**

Compte tenu qu'il s'agit d'un projet de développement s'inscrivant dans le prolongement du développement résidentiel existant et de la présence d'infrastructures dans le secteur, il n'y a pas d'impact majeur.

### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution par laquelle il a été adopté :

- aux arrondissements du territoire de la ville de Montréal et aux municipalités dont le territoire est contigu à celui de la ville de Montréal;
- à la Communauté métropolitaine de Montréal.

Tenue d'une assemblée publique par l'Office de consultation publique de Montréal.

### **Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

La réalisation du projet domiciliaire que sous-tend le présent projet d'amendement au plan d'urbanisme nécessitera par la suite le dépôt de projets d'amendement aux règlements cadres portant sur les plans d'aménagement d'ensemble (règlement no 2560), sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (no 2561) ainsi que sur le zonage (no 2550-200).