



Dossier # : 1266470009

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Modification de la résolution CA24 19 0117 autorisant la construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages comptant 115 unités sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec (370-390, rue Sherbrooke), afin de remplacer l'annexe B par le plan préparé par Éric Deschamps, arpenteur-géomètre, sous la minute no 17429, daté du 7 avril 2025, en remplacement du plan sous la minute no 16402, daté du 19 juillet 2023, et de modifier le délai prévu à l'article 24 pour le début des travaux de construction

ATTENDU QUE le conseil d'arrondissement a adopté, le 6 mai 2024, la résolution numéro CA24 19 0117 autorisant, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002), la construction d'un bâtiment multifamilial de quatre (4) étages comptant 115 unités sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec, situé au 370-390, rue Sherbrooke, sous réserve de diverses conditions et annexes approuvées;

ATTENDU QUE la résolution numéro CA24 19 0117 prévoit notamment, à son annexe B, un plan cadastral parcellaire préparé par Éric Deschamps, arpenteur-géomètre, sous la minute 16402, daté du 19 juillet 2023, ainsi qu'à son article 24, un délai de vingt-quatre (24) mois pour le début des travaux de construction;

ATTENDU QUE l'article 22 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002) prévoit que toute modification d'un projet à l'encontre de la résolution autorisant le projet particulier doit faire l'objet d'une nouvelle demande conformément à ce règlement;

Il est recommandé :

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002), la résolution modifiant la résolution numéro CA24 19 0117, laquelle autorise la construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages comptant 115 unités sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec (370-390, rue Sherbrooke), tout en maintenant l'ensemble des conditions, autorisations, obligations et annexes déjà approuvées, sauf les modifications suivantes :

1. L'annexe B de la résolution numéro CA24 19 0117 est modifiée par le remplacement du plan préparé par Éric Deschamps, arpenteur-géomètre, sous la minute 16402, daté du 19 juillet 2023, par le plan préparé par le même arpenteur sous la minute 17429, daté du 7 avril 2025;
2. L'article 24 de la résolution numéro CA24 19 0117 est modifié par le remplacement du délai de vingt-quatre (24) mois par un délai de quarante-huit (48) mois pour le début des travaux de construction;
3. Toutes les autres dispositions de la résolution numéro CA24 19 0117 demeurent inchangées et continuent de s'appliquer; cette précision est cohérente avec le fait que la résolution originale contient de nombreuses conditions distinctes relatives notamment au lotissement, à l'usage, au bâtiment, au stationnement, à l'aménagement paysager, à l'écran acoustique, au PIIA, aux délais et à la garantie monétaire, alors que la modification proposée ne vise expressément que l'annexe B et l'article 24.
4. La présente résolution entre en vigueur conformément à la Loi.

Signé par Andre HAMEL **Le** 2026-06-18 11:19

Signataire :

Andre HAMEL

Directeur d'arrondissement
Lachine , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1266470009

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Modification de la résolution CA24 19 0117 autorisant la construction d'un (1) bâtiment multifamilial de quatre (4) étages comptant 115 unités sur le lot portant le numéro 1 703 899 du cadastre du Québec (370-390, rue Sherbrooke), afin de remplacer l'annexe B par le plan préparé par Éric Deschamps, arpenteur-géomètre, sous la minute no 17429, daté du 7 avril 2025, en remplacement du plan sous la minute no 16402, daté du 19 juillet 2023, et de modifier le délai prévu à l'article 24 pour le début des travaux de construction

CONTENU

CONTEXTE

Le 6 mai 2024, le conseil d'arrondissement a adopté la résolution CA24 19 0117 autorisant, dans le cadre d'un PPCMOI, la construction d'un bâtiment multifamilial de 4 étages comptant 115 unités sur le lot 1 703 899, au 370-390, rue Sherbrooke. Cette résolution comporte notamment, à son article 4, l'exigence que les dimensions des lots projetés soient conformes au plan cadastral parcellaire joint en annexe B, ainsi qu'à son article 24, un délai de 24 mois pour le début des travaux de construction.

Le requérant soumet maintenant une demande visant :

- le remplacement du plan cadastral parcellaire joint à l'annexe B;
- ainsi que le prolongement du délai prévu à l'article 24 pour le début des travaux.

Le nouveau plan, préparé par Éric Deschamps, arpenteur-géomètre, sous la minute 17429, daté du 7 avril 2025, remplace le plan antérieur préparé par le même arpenteur sous la minute 16402, daté du 19 juillet 2023.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

La compagnie Andritz a cessé ses activités depuis quelques années et le site a été acquis pour des fins de développement résidentiel. Le bâtiment industriel a fait l'objet d'une demande de démolition qui a été approuvée par le comité de démolition, sans objection, en 2022.

Le projet de développement avait été présenté une première fois au CCU, les membres s'étaient déclarés favorables à la proposition qui comptait un bâtiment multifamilial de 115

unités, quatre rangées de maisons de ville totalisant 29 unités, le prolongement de la 4e Avenue vers la rue Sherbrooke ainsi qu'un parc d'une superficie de 970 mètres carrés, dans le cadre de la compensation pour frais de parc, et qui correspond à 7 % de la superficie totale du terrain.

La première phase d'approbation vise l'immeuble multifamilial dont la densité déroge au zonage en vigueur et qui a fait l'objet d'une résolution de PPCMOI, adoptée le 6 mai 2024 par le conseil d'arrondissement.

En parallèle au processus réglementaire du volet urbanisme, le projet fait l'objet d'un processus d'approbation en matière de gestion des eaux. Ce volet vise principalement l'équipement du tronçon prolongé de la 4e Avenue en infrastructures, le branchement des nouveaux bâtiments à ces dernières et la gestion des eaux de surface. Concernant ce dernier point, le Service de l'Eau impose un ratio de 10 % de la nouvelle rue en biorétention ou infrastructures vertes qui se traduisent par des noues ou des espaces verts résilients.

Dans ce cadre, les itérations de plans et les recommandations de la Ville ont mis en évidence un certain nombre de contraintes qui ont imposé les modifications proposées dans le nouveau plan d'ensemble.

Initialement, l'ancien site de la compagnie Andritz devait être subdivisé en sept (7) lots dont cinq (5) résidentiels et deux pour le prolongement de la 4e Avenue et le parc. Le lot situé au Nord accueillera le bâtiment multifamilial de quatre (4) étages.

Dans sa nouvelle mouture, le plan compte sept (7) lots :

1. Le lot destiné au bâtiment multifamilial approuvé en 2024 est maintenu, sans modification;
2. Le lot destiné au prolongement de la 4^e Avenue est maintenu, sans modification;
3. Le lot ouest est subdivisé en trois (3) lots de moindres dimensions qui accueilleront deux (2) rangées de maisons de ville et un volume de quatre (4) logements sous forme de duplex superposés. Dans la première version, les deux rangées de maisons de ville étaient assises sur un stationnement souterrain commun. Les nouvelles résidences seront, dans le nouveau projet, desservies par un stationnement hors-terre, aménagé dans les cours arrière;
4. Le lot central, côté est, sera réduit et les deux rangées de maisons de ville laisseront place à un bâtiment multifamilial, de trois (3) étages et 37 unités de logement, en forme de « L »;
5. Le lot destiné à la cession pour fins de parc sera agrandi pour atteindre plus de 8 % (1 125 m.c.) au lieu des 7 % initialement proposés.

La résolution de PPCMOI visant le projet de construction du bâtiment multifamilial incluait le projet de lotissement, joint en annexe "B" indiquait à son article 4 que les dimensions des lots devaient être conformes à celles prévues par l'annexe. Ainsi, la modification du parcellaire implique, en vertu de l'article 22 du règlement sur les PPCMOI numéro RCA16-19002, la modification de la résolution qui doit faire l'objet de deux (2) lectures au conseil d'arrondissement et une assemblée de consultation publique.

Le promoteur soumet donc une demande de modification pour cette disposition ainsi qu'un prolongement du délai de début des travaux prévu à l'article 24 de la résolution numéro CA24 19 0117.

JUSTIFICATION

La nouvelle version du projet de redéveloppement offre, selon la DAUSE, de bonnes avenues d'amélioration d'un projet que nous résumons dans ce qui suit :

- Un plus grand espace pour le parc, décontaminé selon critères prévus pour cet usage;

- Une plus grande diversité de typologies d'habitation;
- Un meilleur encadrement du prolongement de la 4^e Avenue.

Par ailleurs, rappelons que le conseil d'arrondissement a accepté la cession d'un terrain pour fins de parc dans l'optique de déplacement des jardins communautaires présent sur le terrain privé et dont l'espace a été prêté à l'arrondissement par les propriétaires successifs (General Electric, Andritz-Hydro) sous la condition d'être restitués advenant un changement d'usage. La modification permettra d'accueillir plus de citoyens, sur un terrain décontaminé et propriété de la Ville, ce qui élimine tout risque de déplacement à plus long terme.

En ce qui a trait au prolongement du délai, l'arrondissement est conscient des délais relatifs à l'approbation des plans d'infrastructure et de gestion des eaux ainsi qu'aux démarches de décontamination des sols auprès et recommande la modification afin de permettre aux requérant de compléter le processus d'approbation et d'obtention des différentes autorisations requises à la réalisation de leur projet.

Il est à noter que le règlement modifiant la résolution numéro CA24 19 0117 ne comporte aucune disposition susceptible d'approbation référendaire ou visant des dispositions du Schéma d'aménagement et de développement nécessitant un certificat de conformité.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTREAL 2030

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

- Adoption d'un premier projet de résolution (18 juin 2026);
- Tenue d'une assemblée publique de consultation (25 juin 2026);
- Adoption finale de la résolution (séance à déterminer) et entrée en vigueur de la résolution conformément à la Loi.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

Fella Amina MAHERZI
Conseillère en planification

Tél : 514 634-3471 poste 284
Télécop. : 514 780-7709

ENDOSSÉ PAR

Le : 2026-06-17

Andre HAMEL
directeur(-trice) - arrondissement

Tél : 514 639-2128
Télécop. :