



VILLE DE SAINT-LAMBERT

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) 2023-223

AVRIL 2023

Avis de motion	17 avril 2023
Adoption	
Entrée en vigueur	

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.1.1	Titre et entrée en vigueur	1
1.1.2	Validité	1
1.1.3	Portée du règlement	1
1.1.4	Objet du règlement	1
1.1.5	Renvois	1
1.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
1.2.1	Structure du règlement	1
1.2.2	Interprétation	1
1.3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	2
1.3.1	Application du règlement.....	2
1.3.2	Contraventions, pénalités, sanctions et recours.....	2
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE	3
2.1	ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER.....	3
2.1.1	Évaluation de l'admissibilité d'une demande de projet particulier	3
2.1.2	Zones admissibles	3
2.1.3	Dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de projet particulier	3
2.1.4	Conformité au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil ...	3
2.2	CONTENU DE LA DEMANDE	3
2.2.1	Dépôt de la demande de projet particulier	3
2.2.2	Frais d'étude et de publication	4
2.2.3	Demande complète.....	5
2.3	CHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	5
2.3.1	Vérification de la demande de projet particulier	5
2.3.2	Avis du comité consultatif d'urbanisme.....	5
2.3.3	Résolution d'acceptation ou de refus du projet particulier	5
2.3.4	Procédure d'approbation de la résolution de projet particulier	5
2.3.5	Affichage	5
2.3.6	Entrée en vigueur de la résolution du projet particulier	5
2.3.7	Effet de la résolution de projet particulier.....	6
2.3.8	Délivrance du permis ou du certificat.....	6
2.3.9	Modification du projet particulier.....	6
2.3.10	Caducité de la résolution autorisant le projet particulier	6
CHAPITRE 3	CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE	7
3.1	CRITÈRES GÉNÉRAUX.....	7
3.1.1	Critères généraux d'évaluation d'une demande de projet particulier	7
3.2	CRITÈRES SPÉCIFIQUES.....	8
3.2.1	Préséance sur les dispositions générales.....	Erreur ! Signet non défini.
3.2.2	Critères spécifiques d'évaluation d'une demande de projet particulier en zone MI-10	8
3.2.3	Critères spécifiques d'évaluation d'une demande de projet particulier en zone MI-11	8

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre et entrée en vigueur

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la ville de Saint-Lambert ». Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.1.2 Validité

Le conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que, si une partie quelconque de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.1.3 Portée du règlement

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à tout le territoire de la ville de Saint-Lambert.

1.1.4 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de permettre à une personne de soumettre une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à certaines dispositions des règlements d'urbanisme. Il permet au conseil municipal, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, d'évaluer l'opportunité d'autoriser ce projet particulier au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement et d'assujettir cette autorisation aux conditions qu'il détermine.

1.1.5 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros (exemple : Chapitre 1). Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre (exemple 1.1).

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement, et précédé par l'identification du chapitre et de la section (exemple 1.1.1). Un article peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres (exemple 1°). Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermée (exemple a)). Le texte placé directement sous les articles constitue un alinéa.

1.2.2 Interprétation

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont une définition est donnée au chapitre 13 du règlement de zonage ont le sens et l'application qui leur sont attribués;

- 2° Le terme « projet particulier » signifie un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- 3° Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;
- 4° Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° Dans le présent règlement, le singulier comprend le pluriel, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 6° Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international métrique;
- 7° Les plans, annexes, tableaux, grilles, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières et des titres (qui ne sont donnés qu'à titre indicatif), en font partie intégrante.

1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.3.1 Application du règlement

L'application du présent règlement relève d'une ou de plusieurs personnes nommées par le conseil et désignées au présent règlement comme l'autorité compétente;

Les devoirs et attributions de l'autorité compétente sont définis au règlement sur les permis et certificats de la ville de Saint-Lambert.

1.3.2 Contraventions, pénalités, sanctions et recours

Les dispositions relatives aux contraventions, pénalités, sanctions et recours lors d'une infraction au présent règlement sont :

- 1° Toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement ou qui permet une telle contravention commet une infraction et est passible d'une amende de mille dollars (1 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne physique et d'une amende de deux mille dollars (2 000,00 \$) s'il s'agit d'une personne morale;
- 2° En cas de récidive, les montants sont doublés;
- 3° En plus des recours prévus au présent article, le conseil peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);
- 4° Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus;
- 5° Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de Procédure pénale du Québec;
- 6° Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées subséquentes constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article;
- 7° L'autorité compétente est habilitée à signer tout affidavit, dénonciation ou sommation ou tout autre document requis pour donner effet à la poursuite.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE

2.1 ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

2.1.1 Évaluation de l'admissibilité d'une demande de projet particulier

L'autorité compétente évalue si la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est admissible à la procédure énoncée à la présente section.

Si l'autorité compétente conclut que la demande n'est pas admissible, elle informe le requérant par écrit des motifs de sa décision dans un délai de 60 jours suivant le dépôt de la demande.

2.1.2 Zones admissibles

Une demande de projet particulier est admissible pour l'ensemble du territoire de la ville, à l'exception :

- 1° D'une demande visant un immeuble situé dans une zone soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;
- 2° D'une demande visant un immeuble situé dans une zone assujettie au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et portant sur une des dispositions exigeant la production d'un plan d'aménagement d'ensemble.

2.1.3 Dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de projet particulier

Les dispositions des règlements d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une demande de projet particulier, à l'exception des dispositions relatives:

- 1° Aux normes de sécurité et de construction énoncées au règlement de construction;
- 2° Aux modalités relatives à la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels.

2.1.4 Conformité au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil

Une demande de projet particulier doit être conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil et aux dispositions du document complémentaire de ce schéma.

Pour déterminer l'admissibilité, l'autorité compétente peut demander un avis préliminaire de conformité à l'agglomération.

2.2 CONTENU DE LA DEMANDE

2.2.1 Dépôt de la demande de projet particulier

Le requérant d'une demande de projet particulier doit soumettre sa demande auprès de l'autorité compétente en remplissant et signant le formulaire à cette fin.

La demande, soumise en 2 copies papier et en format numérique (PDF), doit être accompagnée des plans et documents suivants (certains plans et documents peuvent, de l'avis de l'autorité compétente, être non requis selon la nature du projet particulier visé par la demande) :

- 1° Les coordonnées complètes du requérant et, le cas échéant, une procuration du propriétaire de l'immeuble visé;
- 2° Une description du projet particulier, en indiquant de manière non limitative, la nature de l'usage et des activités projetés, les bâtiments et constructions requis, les espaces de stationnement requis, les aménagements extérieurs requis et les enseignes projetées;

- 3° Un document justifiant, pour chacune des dérogations demandées au projet particulier, la nature des dérogations, l'impact de celles-ci et la conformité aux critères d'évaluation énoncés au présent règlement;
- 4° Un document identifiant les mesures proposées pour atteindre les critères d'évaluation énoncés au présent règlement;
- 5° Un plan concept illustrant le secteur environnant dans lequel le projet particulier s'insère dans un rayon minimal de 100 mètres, illustrant les constructions et les ouvrages existants, incluant tous les éléments ayant un impact sur le projet (ex. : voies de circulation, sentiers, pistes cyclables, transport en commun, milieux humides et hydriques, arbres et boisés, contraintes, voie ferrée, servitudes, etc.);
- 6° Un plan d'implantation du projet particulier illustrant les constructions et les ouvrages existants et projetés sur l'immeuble visé, incluant tous les éléments ayant un impact sur le projet (ex. : milieux humides et hydriques, topographie, arbres et boisés, contraintes, servitudes, etc.). Si la demande a un impact sur l'implantation, une marge ou une distance, le plan doit être réalisé par un arpenteur-géomètre;
- 7° Les plans du projet particulier dont le détail permet de comprendre les composantes du projet au niveau des constructions, des espaces extérieurs et de l'aménagement du terrain (volumétrie, architecture, matériaux, verdissement, stationnement, etc.) ou, le cas échéant, les plans tels que construits;
- 8° Une étude démontrant les impacts du projet sur l'ensoleillement, aux équinoxes et aux solstices, et ce, à 9h, 12h et 15h. Cette étude doit décrire les effets du projet quant à l'ensoleillement sur le voisinage et distinguer la nouvelle ombre portée de celle existante;
- 9° Une évaluation de l'impact éolien du projet particulier lorsque des constructions projetées présentent une hauteur de plus de 10 mètres supérieurs à la hauteur observée sur les immeubles situés dans un rayon de 50 mètres;
- 10° Une évaluation de l'impact du projet particulier sur le réseau routier;
- 11° Les mesures relatives à l'accessibilité et la mobilité active;
- 12° Les mesures de construction durable du bâtiment, les mesures d'aménagement durable du terrain, la gestion durable des eaux de pluie et les mesures de gestion durable du chantier de construction;
- 13° Une évaluation de la consommation d'eau et du rejet des eaux usées projetés;
- 14° Une illustration de l'intervention projetée à l'aide de plusieurs perspectives visuelles, minimalement à partir de la rue, des immeubles voisins et des éléments d'intérêt identifiés au plan d'urbanisme;
- 15° Une coupe illustrant la hauteur et les niveaux de plancher d'un bâtiment projeté par rapport aux immeubles voisins et des éléments d'intérêt identifiés au plan d'urbanisme qui sont situés à proximité;
- 16° Le cas échéant, l'échéancier et le phasage du projet;
- 17° Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la conformité de l'immeuble aux règlements d'urbanisme;
- 18° Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande au regard des critères du règlement.

2.2.2 Frais d'étude et de publication

Les frais d'étude d'une demande de projet particulier et les frais relatifs à la publication des avis publics sont prévus au règlement de tarification de la ville.

Dans tous les cas, ces frais ne sont pas remboursables et ne couvrent pas les tarifs d'honoraires exigés pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat.

2.2.3 Demande complète

Une demande de projet particulier est considérée complète lorsque tous les documents et plans requis ont été déposés auprès de l'autorité compétente et que les frais d'étude ont été acquittés.

2.3 CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

2.3.1 Vérification de la demande de projet particulier

Lorsque la demande est complète, l'autorité compétente vérifie la conformité de la demande aux règlements d'urbanisme. À sa demande, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque les plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés, insuffisants ou non conformes, l'autorité compétente avise le requérant que la procédure de vérification de la demande est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Lorsque la vérification de la demande est terminée, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme.

2.3.2 Avis du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme émet un avis à l'égard de la demande de projet particulier au regard des critères d'évaluation énoncés au présent règlement.

S'il le juge opportun, le comité peut suggérer au conseil municipal des conditions d'approbation du projet, eu égard à la compétence de la ville, qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet.

2.3.3 Résolution d'acceptation ou de refus du projet particulier

Le conseil municipal, après avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme, autorise ou refuse la demande de projet particulier par résolution.

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise la demande d'autorisation de projet particulier peut prévoir toute condition, eu égard à la compétence de la ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

La résolution refusant la demande doit être motivée.

Une copie de la résolution doit être transmise au requérant de la demande.

2.3.4 Procédure d'approbation de la résolution de projet particulier

La procédure applicable à l'approbation d'un projet particulier est celle déterminée par l'article 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

En outre et sous réserve des dispositions de la loi, le premier projet de résolution doit être soumis à une assemblée publique de consultation et, s'il contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, le second projet de résolution doit être soumis pour approbation par les personnes habiles à voter. La résolution de projet particulier doit également être soumise à un examen de la conformité régionale au conseil de l'agglomération de Longueuil.

2.3.5 Affichage

Le plus tôt possible après l'adoption du premier projet de résolution, le greffier procède à l'affichage sur le site pour annoncer la nature de la demande et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

2.3.6 Entrée en vigueur de la résolution du projet particulier

La résolution du projet particulier entre en vigueur selon les modalités prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

2.3.7 Effet de la résolution de projet particulier

La résolution par laquelle le conseil municipal autorise le projet particulier a pour effet d'identifier spécifiquement les éléments auxquels le projet déroge en l'espèce et, le cas échéant, les conditions d'approbation. La résolution doit également indiquer que, outre les dérogations et les conditions qui y sont énoncées, les règlements d'urbanisme s'appliquent à l'immeuble.

La résolution s'applique à l'immeuble ou à une partie de celui-ci et s'ajoute aux règlements d'urbanisme en vigueur.

2.3.8 Délivrance du permis ou du certificat

Après le dépôt d'une demande de permis ou de certificat conformément au règlement sur les permis et certificats, l'autorité compétente délivre le permis ou le certificat lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- 1° Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil autorise le projet particulier;
- 2° Si les conditions énoncées à la résolution sont remplies au moment de la délivrance, ou après selon les modalités énoncées à cette résolution;
- 3° S'il est conforme aux modalités du règlement sur les permis et certificats, à l'exception des dérogations accordées.

2.3.9 Modification du projet particulier

La modification du projet particulier, incluant les conditions d'approbation, doit être approuvée par le conseil municipal selon la procédure prévue au présent règlement.

2.3.10 Caducité de la résolution autorisant le projet particulier

La résolution autorisant le projet est nulle et caduque si le titulaire de la résolution ne dépose pas une demande de permis ou de certificats dans les 12 mois suivant la date de la résolution. De plus, la résolution autorisant le projet est nulle et caduque si le titulaire du permis ou du certificat obtenu ne réalise pas les travaux dans le délai imparti par le règlement sur les permis et certificats.

CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE**3.1 CRITÈRES GÉNÉRAUX****3.1.1 Critères généraux d'évaluation d'une demande de projet particulier**

Le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal évaluent une demande de projet particulier à partir des critères suivants :

- 1° Le respect des objectifs du plan d'urbanisme, soit l'ensemble des intentions qui y sont prévues explicitement, mais encore les principes découlant de l'ensemble de ses éléments;
- 2° La plus-value du projet particulier pour le milieu en considérant les dérogations demandées en termes d'innovation, de développement durable, de qualité architecturale et de contribution aux composantes culturelles et sociales;
- 3° La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu environnant;
- 4° La contribution de la proposition à l'image de marque de Saint-Lambert se définissant par la qualité architecturale du cadre bâti et sa canopée;
- 5° Les qualités d'intégration du projet au paysage bâti, architectural et naturel dans lequel il s'insère;
- 6° Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 7° Les avantages de la proposition d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que les avantages pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels;
- 8° Les avantages de la proposition pour la mise en valeur des espaces extérieurs, les plantations et le verdissement;
- 9° La contribution de la proposition à une offre de logements abordables ou familiaux;
- 10° La contribution de la proposition à la réduction des îlots de chaleur et des espaces perméabilisés existants;
- 11° La contribution de la proposition à l'accessibilité universelle;
- 12° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au réseau actif conçu de manière à maximiser le confort et la sécurité du piéton, au stationnement, aux accès et aux espaces techniques;
- 13° Les conséquences du projet sur l'ensoleillement, l'environnement sonore et le vent lorsque le projet particulier présente une hauteur de plus de 10 mètres supérieurs à la hauteur observée sur les immeubles situés dans un rayon de 50 mètres;
- 14° Les conséquences du projet sur l'environnement, les milieux naturels et la gestion des eaux et, le cas échéant, les mesures d'atténuation qui sont proposées;
- 15° Les conséquences du projet sur la circulation et, le cas échéant, les mesures d'atténuation qui sont proposées;
- 16° Les conséquences du projet sur le bruit, les odeurs, les émanations et la poussière et, le cas échéant, les mesures d'atténuation qui sont proposées.

3.2 CRITÈRES SPÉCIFIQUES

3.2.1 Critères spécifiques d'évaluation d'une demande de projet particulier en zone MI-10

Le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal évaluent une demande de projet particulier visant un immeuble situé en zone MI-10 à partir des critères généraux édictés à la section 3.1 et des critères spécifiques suivants :

- 1° La compatibilité de la proposition à la trame urbaine et paysagère du vieux Saint-Lambert, à titre d'exemple, par des alignements d'arbres, l'emploi de la brique rouge et des cheminements piétonniers dans les axes des rues existantes;
- 2° La contribution de la proposition à la mise en valeur de la voie ferrée et de la gare en proposant par exemple des perspectives visuelles, une matérialité inspirée de ce mode de transport et en évitant que soit requis l'aménagement de talus ou de mur antibruit et anticollision;
- 3° La contribution de la proposition à la création d'un lien direct à caractère public entre le centre-ville et la pointe ouest de la zone MI-10, à l'extrémité du stationnement incitatif de la gare;
- 4° La contribution de la proposition au développement d'une offre d'activités économiques en complémentarité des activités du centre-ville;
- 5° La contribution de la proposition à la création de milieux de vie complets s'appuyant sur les principes de *T.O.D*, en tirant parti de la localisation favorable à la densification résidentielle et en privilégiant l'implantation des activités économiques à proximité de la gare et du prolongement de la coulée verte;
- 6° Les conséquences de la proposition sur l'offre de cases du stationnement incitatif de la gare;
- 7° L'effet structurant de la proposition sur l'organisation du réseau actif et récréatif, soit le prolongement de la coulée verte, la création d'une traverse de la voie ferrée dans l'axe de la rue Cartier et de l'avenue Mercille, la création de cheminements efficaces vers la gare, le centre-ville et le centre des loisirs;
- 8° Les conséquences de la proposition sur la biodiversité de la friche et des « boisés » urbains des abords de la voie ferrée;
- 9° Les conséquences de la proposition sur le dégagement visuel et la sécurité de l'intersection des avenues Oak, Saint-Charles et de la rue Mercier.

3.2.2 Critères spécifiques d'évaluation d'une demande de projet particulier en zone MI-11

Le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal évaluent une demande de projet particulier visant un immeuble situé en zone MI-11 à partir des critères généraux édictés à la section 3.1 et des critères spécifiques suivants :

- 1° La contribution de la proposition à la qualité paysagère de l'avenue Saint-Charles, en considérant, entre autres, le verdissement des cours avant dans le prolongement du parc Saint-Charles, les aires de stationnement, la création de liens actifs qui stimulent le sens de la découverte, l'interface avec les bâtiments au nord de l'avenue Saint-Charles;
- 2° La contribution de la proposition à l'animation du parc Saint-Charles;
- 3° L'effet structurant de la proposition sur l'organisation du réseau actif et récréatif, notamment en prévision de la création d'une traverse de la voie ferrée dans l'axe de l'avenue Henry, par la création de parcours efficaces vers le parc Saint-Charles, les arrêts de transport en commun de la rue Saint-Georges et la création de nouveaux liens dans le cadre du développement de grands lots;

- 4° La contribution de la proposition à la mise en valeur de la voie ferrée en proposant par exemple des perspectives visuelles et en évitant que soit requis l'aménagement de talus ou de mur antibruit et anticollision;
- 5° La contribution de la proposition à la création d'un milieu de vie complet proposant des commerces de proximité à distance de marche pour les secteurs de la zone les plus éloignés du centre-ville;
- 6° La contribution de la proposition à la mémoire du lieu et au rappel des composantes architecturales significatives de l'usine Dare dont la matérialité se démarque par ses grandes vitrines de verre clair à carreau agencé à de la brique;
- 7° La contribution de la proposition au concept de quartier nourricier, avec par exemple des jardins suspendus ou verticaux, les jardins sur les toits, l'intégration de serres, une implantation maximisant l'ensoleillement pour les espaces dédiés à l'agriculture aménagés au sol comme ceux intégrés au cadre bâti, des systèmes de récupération des eaux de pluie;
- 8° La contribution de la proposition au concept de lien écologique et piétonnier sous le thème de forêt nourricière et refuge aux insectes pollinisateurs dans l'axe des avenues Lemoyne et Henry entre le golf et la friche de la voie ferrée;
- 9° La compatibilité de la proposition avec les activités et usages existants présents à proximité de manière à assurer une saine cohabitation des usages.