

**RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE LE MARDI 26 AVRIL 2016 À 18 H, SALLE DU CONSEIL, À LA MAIRIE D'ARRONDISSEMENT DE VERDUN AU 4555, RUE DE VERDUN, CONCERNANT LE PROJET INTITULÉ : « ADOPTER EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI), UNE RÉOLUTION AFIN DE PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE DE 3 ÉTAGES COMPRENANT UN COMMERCE ALIMENTAIRE D'UN MAXIMUM DE 400 M<sup>2</sup> ET UN TOTAL DE 12 LOGEMENTS, À L'ANGLE DES RUES BANNANTYNE ET GODIN (LOT VACANT 1 198 798).**

## **SONT PRÉSENTS :**

M. Pierre L'Heureux, conseiller d'arrondissement, qui préside l'assemblée  
Mme Marie-Andrée Mauger, conseillère d'arrondissement  
M. Marc-André Hernandez, chef de division, urbanisme  
M. Frédéric St-Louis, conseiller en aménagement, urbanisme  
Mme Diane Garand, secrétaire recherchiste – greffe, qui agit à titre de secrétaire d'assemblée

## **OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE**

Le conseiller Pierre L'Heureux accueille les participants et ouvre l'assemblée à 18h00, en présentant les différents intervenants. Le président cède la parole au représentant de la Division de l'urbanisme pour une présentation.

## **PRÉSENTATION DU PROJET**

15 personnes sont présentes.

Monsieur Frédéric St-Louis, conseiller en aménagement à la division de l'Urbanisme passe en revue et explique le projet de résolution en vertu du règlement sur les projets particuliers.

## **PROJET DE RÉOLUTION CA16 210084**

**Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la construction d'un bâtiment mixte de 3 étages comprenant un commerce alimentaire d'un maximum de 400 m<sup>2</sup> et un total de 12 logements, à l'angle des rues Bannantyne et Godin (lot vacant 1 198 798).**

## **SECTION I**

### **TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique au terrain formé du lot 1 198 798 illustré à l'annexe A en pièce jointe du présent sommaire.

## **SECTION II**

### **AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction et l'occupation d'un bâtiment mixte de 3 étages comportant un commerce d'alimentation et totalisant un maximum de 12 logements sont autorisées sur ce même emplacement, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger aux dispositions suivantes de la grille des usages et normes C01-30 : la marge avant minimale, la marge arrière minimale, la hauteur maximale en étages et le coefficient d'occupation maximal au sol pour l'usage c3. Il est également permis de déroger aux articles suivants du Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700); 46, 90, 97, 156, 157, 158, 159, 160.1 et 163. Le bâtiment compris dans le projet ne sera pas soumis à la procédure de PIIA prévue à la sous-section 10 de la section 1 du chapitre 9 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution s'applique.

### **SECTION III**

#### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

**3.** La délivrance d'un permis de construction visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 140 000 \$, émise par une institution bancaire.

**4.** La garantie visée à l'article 3 demeure en vigueur jusqu'à ce que la construction du bâtiment visé par la présente résolution soit complétée. La garantie est d'une durée d'un an et est renouvelable automatiquement à l'échéance pour une période d'un an, pour toute la durée de ces travaux.

Si la garantie n'est pas renouvelée conformément au premier alinéa ou que les travaux de construction ne sont pas exécutés conformément à la présente résolution, le conseil de l'arrondissement de Verdun peut réaliser la garantie.

### **SECTION IV**

#### **CONDITIONS LIÉES À LA CONSTRUCTION**

**5.** Le projet comporte un bâtiment d'un maximum de 12 logements et un commerce sur le territoire d'application illustré à l'annexe A de la présente résolution.

**6.** Le commerce doit être occupé par une épicerie. Les usages additionnels suivants sont autorisés : boucherie, charcuterie, boulangerie, pâtisserie, fruits et légumes et traiteur. L'usage additionnel traiteur n'est autorisé qu'au niveau du sous-sol du commerce.

**7.** Un espace dédié à la consommation de repas peut accompagner l'usage additionnel traiteur. L'espace dédié à la consommation de repas peut être situé au sous-sol ou au rez-de-chaussée et doit être d'une capacité maximale totale de 12 places assises.

**8.** Le commerce doit être d'une superficie de plancher située entre 300 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> qui peut être répartie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, sans être inférieure à une superficie de 200 m<sup>2</sup> au niveau du rez-de-chaussée.

**9.** La hauteur du bâtiment doit être d'un maximum de 3 étages.

**10.** Le coefficient d'occupation au sol du bâtiment doit être d'un maximum de 1,75.

**11.** Les toits des bâtiments doivent être composés d'un revêtement de couleur claire permettant de réfléchir la chaleur.

**12.** Les matériaux suivants sont autorisés :

- a) pour le revêtement extérieur de la façade et des murs latéraux d'un bâtiment; la brique d'argile de format métrique, format Québec ou format standard, le bois teint ou peint, le fibrociment, le métal peint et le panneau de béton;
- b) pour le revêtement extérieur du mur arrière d'un bâtiment; la brique d'argile, le bois teint ou peint, le fibrociment, le métal peint et le panneau de béton;
- c) pour le revêtement des parties visibles du mur latéral mitoyen, l'une des briques d'argile employées pour la façade.

**13.** Une fenêtre et une porte peuvent comporter une imposte ou une partie fixe.

**14.** L'aire de stationnement doit comporter un minimum de 6 cases.

**15.** Les demandes de permis de construction déposées en vertu de la présente résolution doivent être accompagnées d'un plan d'aménagement paysager traitant des superficies libres de l'ensemble du projet, incluant l'aire de stationnement, les terrasses privées, les bacs de plantation et les accès piétons.

Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble de l'emplacement, le nombre, la variété et la dimension des arbres ou arbustes devant être plantés sur le site.

**16.** Les végétaux mentionnés à l'article 15 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin. Le cas échéant, un végétal doit être remplacé par un autre de même essence ou par un végétal d'une essence équivalente.

La plantation d'un frêne est interdite.

### **SECTION V**

#### **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

##### **SOUS-SECTION I**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**17.** Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (11-018), les travaux suivants doivent être soumis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu de la présente section :

- 1° une construction, incluant l'aménagement paysager;
- 2° un agrandissement;
- 3° une modification à l'apparence extérieure d'un bâtiment;
- 4° une modification à l'implantation d'un bâtiment.

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux fins de la délivrance des permis ou certificats mentionnés au premier alinéa.

### SOUS-SECTION 2

#### OBJECTIFS

**18.** Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° assurer la construction de bâtiments de qualité architecturale supérieure et durable;
- 2° favoriser la construction de bâtiments présentant une architecture contemporaine s'insérant aux rues Bannantyne et Godin;
- 3° permettre la réalisation de logements destinés à tous les types de clientèle, dont certains s'adressant à la clientèle familiale;
- 4° concevoir un aménagement paysager de qualité;
- 5° réduire les impacts du projet sur l'effet d'îlots de chaleur urbains et sur le rejet des eaux de pluie à l'égout;
- 6° construire un bâtiment mettant de l'avant les principes du développement durable.

### SOUS-SECTION 3

#### CRITÈRES

**19.** Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° favoriser une composition architecturale contemporaine étant compatible au milieu d'insertion de la rue Bannantyne, à l'intersection de la rue Godin;
- 2° l'implantation du bâtiment doit tendre à se conformer au plan de l'annexe B;
- 3° les élévations des façades, des murs latéraux et des murs arrières du bâtiment doivent être similaires aux plans de l'annexe B;
- 4° souligner la présence des entrées principales du bâtiment par le jeu de la volumétrie, les revêtements extérieurs et le traitement des saillies;
- 5° favoriser une composition architecturale assurant une rythmique des façades semblables à celle des bâtiments de type «plex» sur la rue Bannantyne;
- 6° maximiser la plantation d'arbres sur les espaces libres du terrain, notamment près de l'aire de stationnement;
- 7° favoriser la percolation des eaux de pluie dans le sol par l'aménagement paysager et par un aménagement écologique de l'aire de stationnement;
- 8° aménager un espace pour le déneigement de l'aire de stationnement;
- 9° l'aménagement de l'accès au rez-de-chaussée du commerce doit favoriser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;
- 10° outre les terrasses, maximiser la superficie d'implantation des bacs de la toiture permettant la plantation de plantes et d'arbustes;
- 11° favoriser l'aménagement d'un espace de dépôt des ordures intégré à l'aménagement paysager et permettant d'en réduire l'impact visuel.

## SECTION VI

### DÉLAI DE RÉALISATION

**20.** Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

### Annexe A

Plan du lot 1 198 798 préparé le 5 novembre 2007 par Maurice Delisle, arpenteur-géomètre, et estampillé en date du 10 mars 2016 par la Division de l'urbanisme.

## **Annexe B**

Plans et élévations du bâtiment à construire, pages 8, 19, 20 et 21, préparés en février 2016 par Architecture Open Form inc., et estampillés en date du 10 mars 2016 par la Division de l'urbanisme.

---

### **PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES :**

#### **Stationnement/circulation/achalandage :**

- A-t-on fait une étude de stationnement et de circulation dans le secteur ?
- Quel est le nombre d'espaces de stationnement prévus ?
- Y aura-t-il un stationnement pour visiteurs ?
- Déjà peu de places de stationnement dans le secteur, avec 12 logements on vient diminuer l'offre ;
- De nombreux véhicules s'arrêtent à cet endroit à cause de l'école ;
- Secteur déjà achalandé, on va accroître l'achalandage ;
- Où se stationneront les camions de livraison et y aura-t-il une zone réservée à la livraison ?
- La ruelle est utilisée par les enfants qui vont à l'école, on craint pour la sécurité car il y aura passage de véhicules incluant ceux pour la livraison ;
- Une mention à l'effet que lorsqu'il n'y a pas d'école, il est possible de stationner près de l'école ;
- L'offre de services de la STM sera-t-elle bonifiée puisque le secteur est mal desservi présentement ; le projet est situé loin des stations de métro ;
- On propose que la Ville installe des saillies de trottoirs.

#### **Commerce alimentaire :**

- On demande des précisions quant au type de commerce autorisé et au type d'aliments qui seront offerts ;
- On craint un impact négatif important (compétition) sur les commerces du secteur et particulièrement les épiceries et dépanneurs ; présence de commerces dans le secteur à quelques minutes à pieds ;
- On demande pourquoi l'épicerie qui était là n'avait pas été reconstruite ?
- A-t-on demandé une étude quant à la rentabilité d'une épicerie à cet endroit en lien avec les épiceries et dépanneurs existants ?
- On demande des précisions quant à la superficie du commerce ;
- On ne voit pas l'utilité d'un nouveau commerce de ce type à cet endroit.

#### **Architecture :**

- On trouve que le projet ne ressemble pas du tout à ce qui existe autour et qu'il s'intègre mal aux constructions avoisinantes ;
- Un projet trop imposant, impression d'un très gros bâtiment ;
- On propose de revoir le «look» du projet qui ressemble plus à une clinique médicale ;
- On demande si la construction hors toit dépasse la règle du 40% ;
- On demande quel est l'intérêt de la Ville d'autoriser un projet d'une telle envergure ;
- On demande si le projet a déjà fait l'objet de modifications depuis son dépôt.

L'assemblée de consultation publique est levée à 19h25.

---

**PRÉSIDENT**

---

**SECRÉTAIRE**