



**RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE LE MARDI 31 MAI 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 ENSEMBLE DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS DE 4 ÉTAGES SUR UN TERRAIN SITUÉ AU COIN SUD-EST DE L'INTERSECTION DES RUES JOSEPH ET HENRI-DUHAMEL (LOTS 1 153 324, 1 153 325, 1 153 346 ET 5 299 982 ) »**

#### **SONT PRÉSENTS :**

M. Luc Gagnon, conseiller d'arrondissement, qui préside l'assemblée  
M. Jean-François Parenteau, Maire de l'arrondissement  
M. Stéphane Bernaquez, Directeur aménagement urbain  
M. Marc-André Hernandez, chef de division, urbanisme  
M. Vladimir Ulman, architecte, Aménagement urbain  
Mme Diane Garand, secrétaire recherchiste – greffe, qui agit à titre de secrétaire d'assemblée

#### **OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE**

Le conseiller Luc Gagnon accueille les participants et ouvre l'assemblée à 19h 35, en présentant les différents intervenants. Le président cède la parole au représentant de la Division de l'urbanisme pour une présentation.

#### **PRÉSENTATION DU PROJET**

26 personnes sont présentes.

Monsieur Vladimir Ulman, 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 210143**

**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 ensemble de bâtiments résidentiels de 4 étages sur un terrain situé au coin sud-est de l'intersection des rues Joseph et Henri-Duhamel (lots 1 153 324, 1 153 325, 1 153 346 et 5 299 982). (1163203005)**

D'adopter, tel que soumis, le premier projet de résolution approuvant le projet particulier visant la construction d'un ensemble de 4 bâtiments de 4 étages avec sous-sol, comprenant 41 logements, sur le terrain situé au coin sud-est de l'intersection des rue Joseph Henri-Duhamel (lots 1 153 324, 1 153 325, 1 153 346 et 5 299 982) en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003).

#### **SECTION I**

##### **TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique au terrain formé des lots 1 153 324, 1 153 325, 1 153 346 et 5 299 982 et illustré à l'annexe A en pièce jointe du présent sommaire. Ces lots seront ultérieurement réunis en un seul lot.

#### **SECTION II**

##### **AUTORISATIONS**

2. Il est permis de déroger à l'article 29. b) du *Règlement de construction pour application sur le territoire de l'arrondissement de Verdun et abrogeant le Règlement de construction 1750 (05-036)*, qui exige que le terrain de chaque nouveau bâtiment principal forme un lot distinct.

Il est permis de déroger à l'ensemble des usages et normes prescrites par la grille des usages et normes H02-91, ainsi qu'aux articles 90, 96.1, 126, 150, 156, 157, 158, 159, 160, 160.1, 163, 169.1, 187, 200.2, 202.2 et 203 du *Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700)*.

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 celle prévue à la présente résolution s'applique.

### **SECTION III**

#### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

3. La délivrance d'un permis de démolition ou de construction visé par le présent règlement est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 170 000 \$, émise par une institution bancaire.

4. La garantie visée à l'article 3 demeure en vigueur jusqu'à ce que la construction des bâtiments visés par le présent règlement 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. La hauteur d'un bâtiment doit être de 4 étages, incluant un 4<sup>e</sup> étage, qui est partiel.

6. Les matériaux suivants sont autorisés pour le revêtement extérieur :

- a) le bois comportant un fini carbonisé;
- b) le stuc acrylique installé, soit sur un fond de panneau béton léger ou sur 50 mm d'isolant, lorsqu'il est installé sur isolant, l'ajout d'une armure assurant une résistance à l'impact équivalente à celle d'une installation sur panneau de béton léger est obligatoire sur 3 mètres minimum, à partir du niveau du sol.

7. Le nombre de logements situés entièrement au niveau du sous-sol ne peut pas excéder 6.

8. Les fenêtres coulissantes sont interdites sur une façade visible depuis une voie publique adjacente au terrain.

9. Les cases de stationnement doivent comporter un système de déplacement vertical des véhicules, assurant un accès à 10 véhicules en tout temps.

10. La demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager traitant des superficies libres de l'ensemble du terrain, incluant les accès piétons, les terrasses privées ou toits-terrasses, ainsi que les murs végétalisés.

La demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit également être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager de la bande située entre le trottoir et la bordure, du côté de la rue Joseph. L'aménagement de ladite bande de terrain doit faire l'objet d'une entente avec l'arrondissement.

La réalisation et le maintien du mur végétalisé, situé sur le mur adjacent à la cour arrière du bâtiment voisin (3162-3172, rue Joseph), doivent être assurés, soit par une entente notariée ou par une marge, permettant la réalisation et l'entretien dudit mur végétalisé sur le terrain du projet.

Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble des emplacements, le nombre, la variété et la dimension des arbres, arbustes ou autres végétaux devant être plantés.

11. Les végétaux mentionnés à l'article 10 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 VI**

## PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

### SOUS-SECTION 1

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**12.** 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 du bâtiment;
- 4° une modification à son implantation.

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

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

- 1° assurer la construction d'un ensemble de bâtiments de qualité architecturale supérieure et durable;
- 2° favoriser la construction d'un ensemble de bâtiments présentant une architecture contemporaine se démarquant sur le coin à l'intersection de la rue Joseph et du boulevard Henri-Duhamel;
- 3° permettre la réalisation de logements destinés à tous les types de clientèle, dont plus d'un tiers s'adressant à la clientèle familiale;
- 4° concevoir un aménagement paysager de qualité supérieure et réduire les impacts du projet sur l'effet d'îlots de chaleur urbain;
- 5° construire un ensemble de bâtiments mettant de l'avant les principes du développement durable.

### SOUS-SECTION 3

#### CRITÈRES

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

- 1° favoriser une expression architecturale contemporaine;
- 2° l'implantation des bâtiments et leur volumétrie doivent tendre à se conformer aux plans de l'annexe B;
- 3° la composition architecturale des élévations des façades et des autres murs des bâtiments doit être similaire à celle des élévations de l'annexe B;
- 4° l'aménagement du terrain du projet ainsi que de la bande située entre le trottoir et la bordure, du côté de la rue Joseph, doit être similaire à celui du plan d'aménagement paysager de l'annexe B;
- 5° favoriser la percolation de l'eau dans le sol et prévoir un système de drainage ou pompage performant, protégeant la cour intérieure et les sous-sols des bâtiments contre des inondations ou refoulements;
- 6° maximiser les plantations sur les espaces libres du terrain et le verdissement sur câblage devant certains murs;
- 7° maximiser l'éclairage naturel des logements.

## SECTION VII

### DÉLAI DE RÉALISATION

**15.** Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 24 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

Certificat de localisation du terrain avec relevé altimétrique, préparé par Stéphane Roy et associés, arpenteurs-géomètres, daté du 9 novembre 2015, et estampillé en date du 16 mai 2016 par la Division de l'urbanisme.

#### Annexe B

Plans, élévations et coupe des bâtiment, pages A-300 à A-304, A-320, A-400 à A-404, et A-450, préparés par la firme Kanva Architecture, et datés du 10 mai 2016, et « plan d'aménagement - rez-de-chaussée » préparé par la firme Vlan paysages et daté du 4 mai 2016; estampillés en date du 16 mai 2016 par la Division de l'urbanisme.

**PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES :**

4 personnes font des interventions :

- On craint la viabilité des murs végétalisés ;
- On craint le manque de stationnements dans le secteur ;
- On dénote le grand nombre de dérogations nécessaires dans ce projet ;
- On demande des précisions quant aux normes pour les marges avant et latérales ;
- On mentionne que plusieurs projets ont été proposés dans le passé et que celui-ci est le plus intéressant;

Les représentants de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises ont répondu aux questions des citoyens ;

---

L'assemblée de consultation publique est levée à 20h45.

---

**PRÉSIDENT**

---

**SECRÉTAIRE**