



## **ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION À ÊTRE TENUE LE MARDI 29 NOVEMBRE 2016, À 18 H**

### **ORDRE DU JOUR**

#### **RÈGLEMENT DE ZONAGE 1700-110**

Règlement modifiant le Règlement de zonage 1700, tel qu'amendé, de façon à :

- Maintenir un revêtement extérieur de briques d'argile sur le mur arrière d'un bâtiment existant (article 162), les matériaux de revêtement extérieur autorisés sur la façade d'un nouveau bâtiment (article 163) et apporter une précision sur un des matériaux autorisés dans les zones de maisons de type Wartime »

---

#### **PROJET DE RÉSOLUTION CA16 210326**

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 démolition de 7 bâtiments et l'agrandissement d'un bâtiment principal portant le numéro civique 349, rue de l'Église, l'occupation d'un commerce alimentaire au rez-de-chaussée et au sous-sol et l'ajout de plusieurs logements pour porter le bâtiment à une hauteur finale de 4 étages, le projet tenant sur une assiette foncière comprise entre les rues de l'Église, Gertrude et Éthel.

#### **SECTION I**

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

1. La présente résolution s'applique au terrain formé des lots 1 153 693, 1 153 694, 1 153 710, 1 153 711, 1 153 712, 1 154 178, 1 154 186 et 1 979 844, 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, l'agrandissement et l'occupation d'un bâtiment mixte de 4 étages comportant des commerces au rez-de-chaussée et totalisant un maximum de 70 logements est autorisé sur ce même emplacement, conformément aux conditions prévues à la présente résolution. La

démolition de tout bâtiment présent sur le territoire décrit à l'article 1 est autorisée afin de réaliser le projet de remplacement prévu à la présente résolution.

Il est permis de déroger aux dispositions suivantes de la grille des usages et normes C02-57 : la hauteur maximale de 3 étages et le coefficient d'occupation au sol maximal de 3,00 pour l'usage « commerce mixte (c3) ».

Il est permis de déroger aux usages compris à la grille des usages et normes H02-69 quant à l'usage « commerce mixte (c3) » que constitue le projet et à l'accompagner de dispositions visant son implantation, sa hauteur et sa densité.

Il est également permis de déroger aux articles 90, 91, 94, 96 et 163 du Règlement de zonage 1700. Le projet ne sera pas soumis à la procédure de PIIA prévue aux sous-sections 10 et 17 de la section 1 du chapitre 9 du règlement précité.

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 d'agrandissement ou de construction visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 900 000 \$, émise par une institution bancaire.

**4.** La garantie visée à l'article 3 demeure en vigueur jusqu'à ce que le 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 autorisé est un bâtiment mixte comportant des commerces au niveau du rez-de-chaussée et au sous-sol et un maximum de 70 logements sur le territoire décrit à l'article 1 de la présente résolution. Un minimum de 15 % des logements doivent avoir une superficie de plancher de 95 m<sup>2</sup> et plus.

**6.** Une proportion de plus de 50 % du rez-de-chaussée doit être occupée par une épicerie. Selon les conditions prévues au Règlement de zonage 1700, des commerces de la classe d'usage « commerce de voisinage (c1) » peuvent également occuper la portion restante du rez-de-chaussée et du sous-sol.

**7.** La hauteur du bâtiment doit être d'un maximum de 4 étages et de 17 m, mesurée entre le niveau du trottoir sur la rue de l'Église et le niveau du toit plat.

**8.** Le rapport bâti/terrain doit être d'un maximum de 1,00. Le coefficient d'occupation au sol du bâtiment doit être d'un maximum de 3,5.

**9.** Les toits du bâtiment doivent être plats et leurs revêtements doivent être d'un indice de réflectance solaire (IRS) d'un minimum de 78, permettant de réfléchir la chaleur. Outre les toits blancs, les toits doivent également comporter des sections de toitures végétalisées qui

permettent la plantation de plantes et d'arbustes dans un substrat constitué d'une terre végétale d'une épaisseur minimale de 100 mm couvrant une superficie minimale de 400 m<sup>2</sup>.

**10.** Les matériaux suivants sont autorisés pour le revêtement extérieur du bâtiment :

- a) la brique d'argile ou la brique de béton de format métrique, de format normand ou l'équivalent;
- b) le bloc architectural;
- c) le bois teint ou peint;
- d) le fibrociment;
- e) le panneau de béton;
- f) le métal anodisé ou peint.

**11.** Une cour avant ne peut comporter de transformateur sur socle ou de cabinet de sectionnement sur socle. Un transformateur sur socle ou de cabinet de sectionnement sur socle doit être aménagé dans un volume intérieur du bâtiment. La grille de ventilation et/ou d'accès à la salle comportant les équipements doit être de même couleur à celle du revêtement de la portion du mur sur laquelle la grille est installée.

**12.** L'affichage commercial est autorisé au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment sur la rue de l'Église ainsi que sur les premiers 6 m des rues Ethel et Gertrude, calculés à partir du mur de la rue de l'Église. Les enseignes commerciales doivent être installées à un minimum de 1 m sous le niveau des fenêtres de l'étage au-dessus du niveau du rez-de-chaussée. Une seule enseigne directionnelle non éclairée peut être installée sur la rue Gertrude pour indiquer l'entrée de l'aire de stationnement située au sous-sol.

**13.** Le rez-de-chaussée du bâtiment doit comporter les proportions d'ouvertures minimales suivantes :

- a) 55 % sur la rue de l'Église;
- b) 20 % sur la rue Gertrude;
- c) 20 % sur la rue Ethel.

Les ouvertures doivent être composées de verre clair et ne peuvent être obstruées de quelque façon que ce soit, outre aux fins de l'affichage en vitrine ou sur vitrine prévue au *Règlement de zonage 1700*, selon les normes qui y sont édictées.

Les portes de garage doivent inclure une portion de 10 % d'ouvertures composées de verre clair ou avec un fini dépoli laissant passer la lumière. Ces ouvertures ne doivent pas être obstruées de quelque façon que ce soit.

**14.** Une terrasse extérieure doit être aménagée sur le terrain privé, du côté de la rue de l'Église. Un accès menant au commerce doit également être prévu du côté de cette terrasse.

**15.** Aucun accès véhiculaire n'est autorisé sur la rue de l'Église.

**16.** L'aire de stationnement intérieure doit comporter un minimum de 30 cases et son accès doit se situer du côté de la rue Gertrude. Outre l'espace indiqué à la servitude de stationnement prévu sur le lot 1 153 693, aucune case de stationnement extérieure n'est autorisée au territoire décrit à l'article 1 de la présente résolution.

Les allées de circulation doivent être d'une largeur minimale de 6 m. Les cases de stationnement doivent être d'un minimum de 2,5 m par 5,5 m.

**17.** L'aire de chargement doit être localisée à l'intérieur du volume du bâtiment et permettre de décharger les camions avec les portes de garage fermées. Un minimum de 2 quais de

chargement doit être aménagé et l'un d'eux doit être en mesure de recevoir un camion de 16 m de longueur alors qu'un autre camion est stationné au quai.

**18.** Les demandes de permis de construction ou d'agrandissement 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 le toit végétalisé, les allées d'accès, les terrasses privées, les espaces pour les vélos et les bacs de plantation.

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.

**19.** Les végétaux mentionnés aux articles 9 et 18 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**

**20.** 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 ou un agrandissement, incluant l'aménagement paysager;
- 2° une modification à l'apparence extérieure d'un bâtiment;
- 3° 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**

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

- 1° assurer la construction d'un bâtiment de qualité architecturale supérieure et durable;
- 2° favoriser la construction d'un bâtiment présentant une architecture contemporaine s'intégrant au voisinage;
- 3° permettre la réalisation de logements destinés à tous les types de clientèle, dont certains s'adressant à la clientèle familiale ou à la clientèle dont la mobilité est réduite;
- 4° concevoir un aménagement paysager de qualité, incluant le verdissement d'une portion de la toiture;
- 5° réduire les impacts du projet sur l'effet d'îlots de chaleur urbain et sur le rejet des eaux de pluie à l'égout;
- 6° construire un bâtiment mettant de l'avant les principes du développement durable;
- 7° agrandir la superficie de plancher d'un commerce alimentaire en limitant les impacts pour son voisinage.

### SOUS-SECTION 3

#### CRITÈRES

**22.** 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 de l'Église, face à l'École Notre-Dame-des-Sept-Douleurs et aux rues résidentielles adjacentes;
- 2° l'implantation du bâtiment doit tendre à se conformer au plan de l'annexe B;
- 3° les élévations des façades et du mur arrière du bâtiment doivent être similaires aux plans de l'annexe B;
- 4° favoriser l'utilisation de la brique d'argile pour une large portion des façades du bâtiment;
- 5° souligner la présence des entrées principales du bâtiment par le jeu de la volumétrie, les revêtements extérieurs et le traitement des saillies;
- 6° favoriser un traitement de la volumétrie en relation avec les bâtiments voisins sur les rues concernées;
- 7° prioriser la simplicité architecturale qui favorise un regroupement clair et concis des différentes composantes notamment selon les usages du bâtiment;
- 8° favoriser une rationalisation des grilles et des persiennes de ventilation sur les murs extérieurs en priorisant notamment leur localisation au toit ou sous les balcons;
- 9° retenir un traitement architectural et une matérialité uniforme au niveau des grilles d'accès, des portes de garage et des portes de service ou des portes d'issues permettant de réduire l'impact visuel de ces éléments;
- 10° prévoir l'intégration des enseignes commerciales à l'architecture du bâtiment et favoriser des superficies d'affichage raisonnables s'inscrivant dans les lignes et proportions du bâtiment;
- 11° l'aménagement des accès au rez-de-chaussée du commerce et des logements doit favoriser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;
- 12° prévoir l'aménagement d'une aire de dépôt des ordures intégrée au volume du bâtiment;
- 13° maximiser la plantation d'arbres, d'arbustes et de couvre-sols sur les espaces libres du terrain adjacent à une rue ou sur le domaine public;
- 14° favoriser l'utilisation de pavés perméables ou de béton blanc pour les revêtements des accès véhiculaires et piétons;
- 15° assurer un traitement architectural attrayant du mur arrière;
- 16° favoriser la plantation de végétaux le long du mur arrière du bâtiment;
- 17° favoriser la rétention des eaux de pluie par l'aménagement paysager d'une partie de la toiture du bâtiment;
- 18° favoriser une implantation optimale des équipements mécaniques au toit afin de réduire leur visibilité à partir des voies publiques.

### SECTION VI

#### DÉLAI DE RÉALISATION

**23.** Les travaux de construction autorisés à la présente résolution 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**

Plan des lots 1 153 693, 1 153 694, 1 153 710, 1 153 711, 1 153 712, 1 154 178, 1 154 186 et 1 979 844 préparé le 10 mai 2016 par Martin Lavoie, arpenteur-géomètre, et estampillé en date du 17 octobre 2016 par la Division de l'urbanisme.

**Annexe B**

Plan d'implantation du bâtiment et élévations des façades et du mur arrière, préparés, le 13 octobre 2016 par TLA Architecture, et estampillés en date du 18 octobre 2016 par la Division de l'urbanisme.

---