



Dossier # : 1165291019

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	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 modification d'un bâtiment principal portant le numéro civique 3182-3192, rue Rushbrooke, afin d'y ériger une construction hors toit – Lot 1 152 712

Il est recommandé de :

D'adopter, tel que soumis, le premier projet de résolution approuvant le projet particulier visant à permettre une construction hors toit au 3182-3192, rue Rushbrooke.

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au bâtiment existant sur le lot 1 152 712 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 modification du bâtiment existant pour y aménager une construction hors toit est autorisée sur l'emplacement, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger à l'article 184 du Règlement de zonage 1700.

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

SECTION III

CONDITIONS LIÉES À LA MODIFICATION DU BÂTIMENT

3. La modification du bâtiment existant est autorisée afin d'ajouter une construction hors toit. La façade, existante le 4 octobre 2016, ne doit pas être modifiée en raison de l'ajout d'une construction hors toit.

4. La superficie maximale d'une construction hors toit est de 15 m² et ne peut être supérieure à 40 % de la superficie totale du 3^e étage du bâtiment.

5. Le recul minimal d'une construction hors toit est de 1,5 m par rapport au mur avant et de 3 m par rapport au mur arrière.

6. Le revêtement de la construction hors toit doit être gris clair.

SECTION IV

DÉLAI DE RÉALISATION

7. Les travaux de modification conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 12 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 préparé par M. Jean Girard, arpenteur-géomètre, le 4 juillet 2016, et estampillé en date du 12 septembre 2016, par la Division de l'urbanisme.

Signé par Pierre WINNER **Le** 2016-09-23 09:18

Signataire :

Pierre WINNER

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

IDENTIFICATION **Dossier # :1165291019**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	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 modification d'un bâtiment principal portant le numéro civique 3182-3192, rue Rushbrooke, afin d'y ériger une construction hors toit – Lot 1 152 712

CONTENU

CONTEXTE

Le propriétaire d'une part indivise d'un immeuble a déposé une demande de PPCMOI visant la modification d'une portion du bâtiment qui consiste à l'ajout d'une construction hors toit construite il y a quelques années. Le projet, dérogeant à certaines dispositions du Règlement de zonage 1700, est admissible à une évaluation dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003). La dérogation de cette construction a été soulevée par l'arpenteur-géomètre lors de la production de son nouveau certificat de localisation devant accompagner la vente de ladite part indivise.

Le terrain est situé dans la zone H02-113 au niveau du Règlement de zonage 1700.

Le projet de résolution est assujetti à la procédure d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION

Terrain

Le bâtiment visé par la modification est situé sur le lot 1 152 712.

Milieu d'insertion

Le milieu d'insertion est principalement composé de bâtiments résidentiels de 3 étages, comportant généralement de 3 à 6 logements.

Projet

Le projet consiste à la modification d'un « 6-plex » pour y aménager une construction hors toit. Les travaux de cette construction auraient été réalisés un peu après 2004 alors qu'un permis de rénovation des logements avait été obtenu par les différents copropriétaires.

La construction a été érigée en stuc acrylique sur un panneau d'isolant rigide, une technique courante à cette époque. L'escalier est la portion de la construction qui déborde dans la marge de 3 m et qui doit normalement être laissée libre entre la façade et la construction. Une petite terrasse accompagne la construction hors toit. Elle se situe entre cette dernière et la façade de l'immeuble. La façade principale de l'immeuble n'est pas impactée par les travaux réalisés.

Aménagement paysager et stationnement

Aucune intervention n'est envisagée sur le terrain.

Réglementation

· Le Plan d'urbanisme

Le terrain à l'étude est inscrit dans un secteur d'affectation résidentiel. Le secteur de densité (24-03) autorise des bâtiments de 2 à 6 étages hors sol, taux d'implantation au sol moyen ou élevé. Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme.

· Le Règlement de zonage (1700)

Le projet est inscrit dans le secteur H02-113. Le projet est conforme aux dispositions de la grille H02-113, mais déroge à un article du Règlement de zonage 1700 :

Article 184 : le recul de 3 m n'est pas respecté. Le recul est de 1,5 m, mesuré à la cage d'escalier.

Suivant la présentation au CCU, la dérogation à l'article 170 a été retirée du projet de résolution. Le stuc acrylique sur panneau isolant n'est pas autorisé, seul le stuc sur panneau de béton l'est. La construction devra être modifiée en conséquence.

JUSTIFICATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande d'adopter le PPCMOI, la construction hors toit étant peu visible à partir de la voie publique. La demande initiale proposait également une dérogation au recul minimal de 2 fois la hauteur pour les équipements mécaniques sur la toiture. Sur ce dernier point la DAUSE estime qu'il est possible de déplacer les équipements mécaniques et ne recommande pas cette dérogation.

ANALYSE DES MEMBRES DU CCU DU 13 SEPTEMBRE 2016

M. Frédéric St-Louis, conseiller en aménagement, explique aux membres le projet en faisant, notamment un historique des différents événements qui se sont déroulés lors des dernières années. Les membres déplorent le fait qu'ils sont placés à nouveau devant le fait accompli, les travaux ayant été effectués sans permis. Ils souhaitent que la construction hors toit soit davantage pâle et revêtue d'un fini d'acrylique sur panneau de béton.

RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 13 SEPTEMBRE 2016

Majoritairement, 5 membres sur 6, les membres recommandent l'adoption du projet particulier au conseil d'arrondissement, tout en prenant compte du commentaire effectué.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

N/A

DÉVELOPPEMENT DURABLE

N/A

IMPACT(S) MAJEUR(S)

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CCU : 13 septembre 2016

CA : 4 octobre 2016 (premier projet de résolution)

Affichage sur le terrain

Avis public sur la consultation publique : octobre 2016

Consultation publique : 25 octobre 2016

CA : 1^{er} novembre 2016 (adoption du second projet de résolution)

Avis public sur le registre - approbation référendaire : novembre 2016

CA : 6 décembre 2016 (adoption du projet de résolution)

Entrée en vigueur de la résolution

Réception du certificat de conformité

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Les critères selon lesquels est réalisée l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

- 1° Respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- 2° Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3° Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- 5° Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 6° Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7° Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 8° Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- 9° Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

Conforme à la L.A.U. et au Plan d'urbanisme de Montréal.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 765-7257
Télécop. : 514 765-7114

ENDOSSÉ PAR Le : 2016-09-21

Marc-André HERNANDEZ
Chef de division

Tél : 514 765-7093
Télécop. :

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Objet :	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 modification d'un bâtiment principal portant le numéro civique 3182-3192, rue Rushbrooke, afin d'y ériger une construction hors toit – Lot 1 152 712

Le projet comporte la dérogation suivante au *Règlement de zonage 1700* :
- Article 184: Dérogation au recul minimal de 3 m pour la construction hors toit, par rapport à la façade d'un bâtiment
Cette dérogation est susceptible d'approbation référendaire (LAU 113 5°).

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 765-7257
Télécop. : 514 765-7114

Dossier # : 1165291019

Unité administrative responsable :

Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme

Objet :

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 modification d'un bâtiment principal portant le numéro civique 3182-3192, rue Rushbrooke, afin d'y ériger une construction hors toit – Lot 1 152 712



[ImageCA.JPG](#)[ImageCA2.jpg](#)[Annexe A.pdf](#)[Grille H02-113.pdf](#)[Plan architecture.pdf](#)

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 765-7257
Télécop. : 514 765-7114

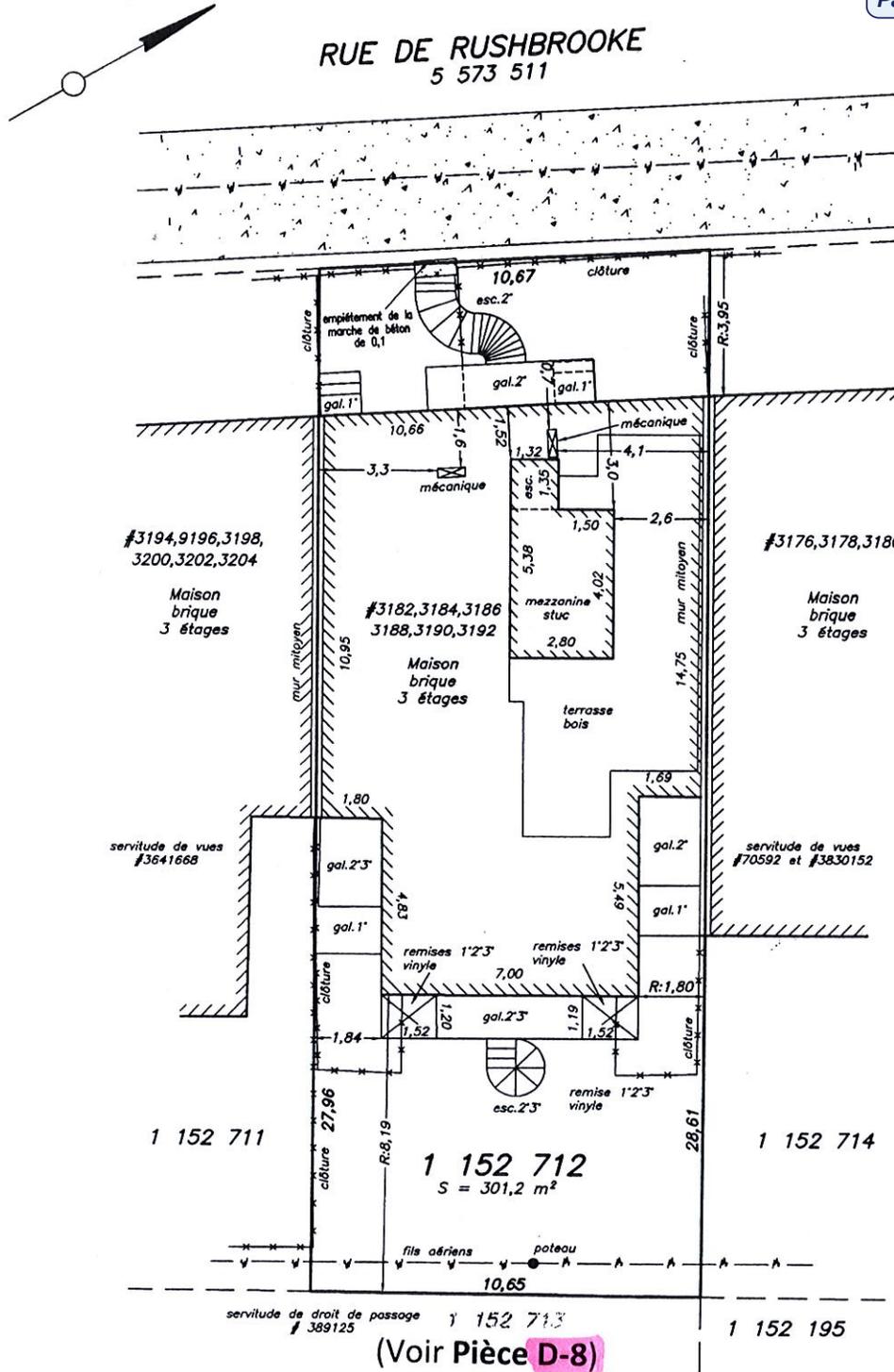




Annexe A

REÇU

Par Frédéric St-Louis, 15:39, 12/09/2016



(Voir Pièce D-8)

Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et/ou prêt hypothécaire imminents, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués sans l'autorisation écrite du soussigné.

Mesuré:
R: au revêtement
F: à la fondation

PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION

	3285, boul. St-Martin Est Bureau 104 Laval, Québec H7E 4T6 Tél.: (450) 661-2360 Télécop.: (450) 661-8855 courriel: plg@arplg.com www.arplg.com	Lot(s): 1 152 712
	Levé terrain le: 04 juillet 2016	Cadastre: du Québec
Copie conforme à l'original Le,	Laval, le 08 juillet 2016 Levé & Dressé par:	Circonscription Foncière: Montréal
Arpenteur-Géomètre	Jean Girard, a.-g.	Municipalité: Ville de Montréal (arrondissement: Verdun)
Échelle: 1:150	Dessiné par: D.P.	Minute: 16537 Dossier: G-7367

CLASSE DES USAGES PERMIS

HABITATION		H									
1	unifamiliale	h1	X	X	X						
2	familiale	h2				X	X	X			
3	multiplex	h3							X	X	
4	multifamiliale	h4									
COMMERCE		C									
5	de voisinage	c1									
6	de quartier	c2									
7	mixte	c3									
8	urbain	c4									
9	artériel lourd	c5									
10	service pétrolier	c6									
11	érotisme	c7									
INDUSTRIE		I									
12	prestige	i1									
ÉQUIPEMENT COLLECTIF		E									
13	institutionnel, administratif	e1									
14	récréation intensive	e2									
PARC ET ESPACE VERT		P									
15	récréation extensive et légère	p1									
16	conservation	p2									
GOLF											
17	golf écologique	g1									
UTILITÉ PUBLIQUE		U									
18	légère	u1									
19	lourde	u2									
20	usage spécifiquement exclu										
21	usage spécifiquement permis										

NORMES PRESCRITES

TYPLOGIE											
22	isolée		X			X					
23	jumelée			X			X		X		
24	contiguë				X			X		X	
TERRAIN											
25	superficie (m2)	min.	225	200	150	225	200	150	300	275	
26	profondeur (m)	min.	25	25	25	25	25	25	25	25	
27	frontage (m)	min.	9	8	6	9	8	6	12	11	
MARGES											
28	avant (m)	min.	3	3	3	3	3	3	3	3	
29	latérale (m)	min.	1	0	0	1	0	0	0	0	
30	latérales totales (m)	min.	2	1	0	2	1	0	1	0	
31	arrière (m)	min.	7	7	7	7	7	7	7	7	
BÂTIMENT											
32	hauteur (étage)	min.	2	2	2	2	2	2	2	2	
33	hauteur (étage)	max.	2	2	2	3	3	3	3	3	
34	hauteur (m)	max.									
35	largeur (m)	min.	7	7	6	7	7	6	11	11	
RAPPORTS											
36	logement/bâtiment	max.	1	1	1	3	3	3	6	6	
37	espace bâti/terrain	min.	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	
38	espace bâti/terrain	max.	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	
39	c.o.s.	min.	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	
40	c.o.s.	max.	1,20	1,20	1,20	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	

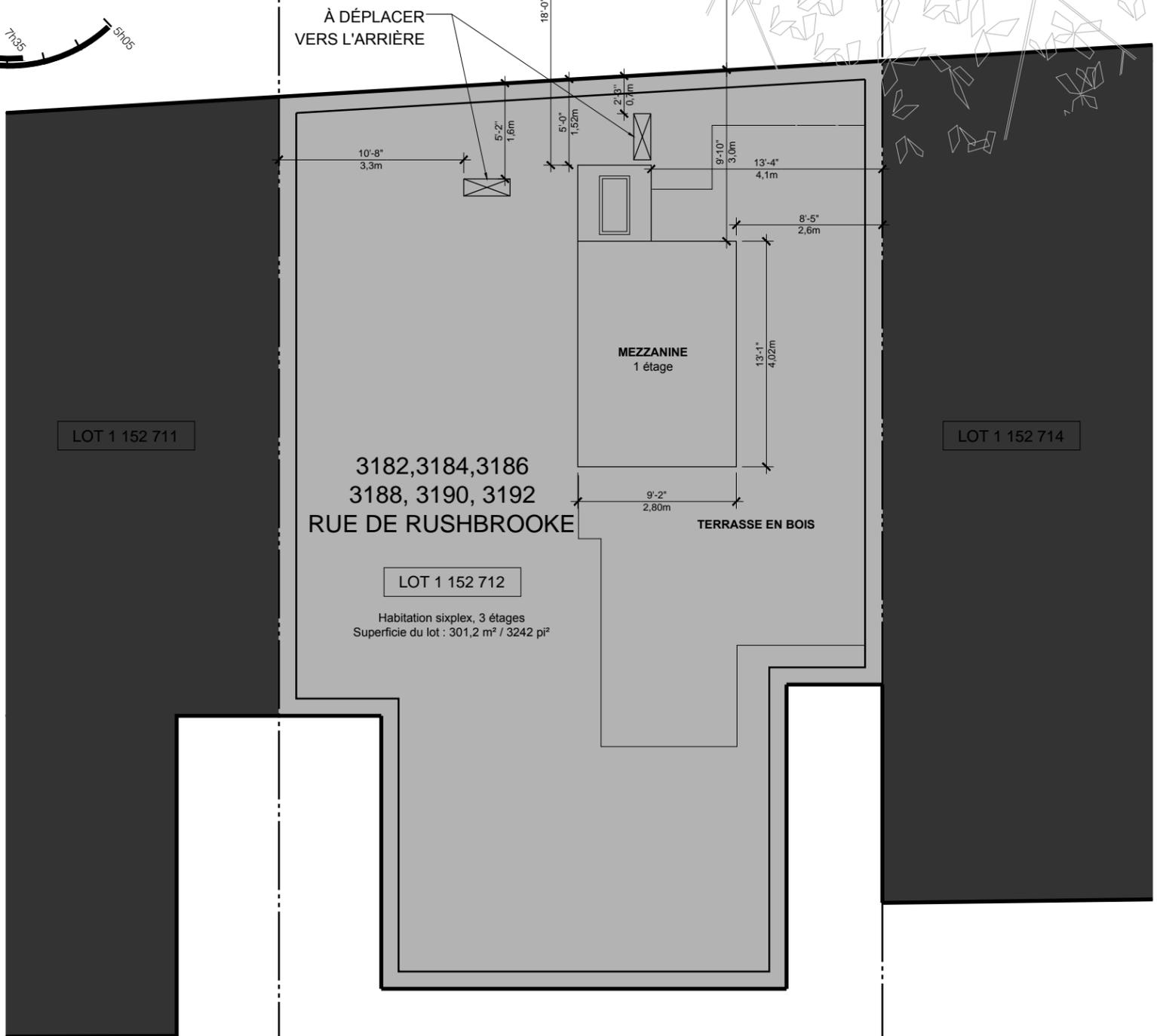
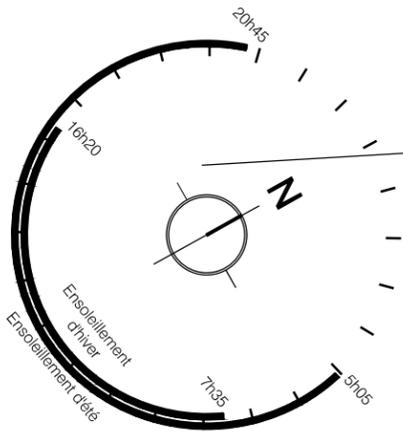
DISPOSITIONS SPÉCIALES

41		chap. 9								
----	--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

NOTES

42	
----	--

RUE DE RUSHBROOKE



1 PLAN D'IMPLANTATION

Échelle : 1/8" = 1'-0"

Ce dessin a été préparé selon le plan topographique émis par:

**PLG Arpenteurs-Géomètres
Jean Girard, a.-g.**
Dossier: G-7367
Date: 8 juillet 2016
Minute: 16537



JACQUES ANTOINE ST-JEAN
ARCHITECTE

1770, rue Amherst,
Montréal (Québec), H2L 3L6
Tél.: (514) 527-0735 Fax: (514) 523-1696
jastjean31@gmail.com



CLIENT

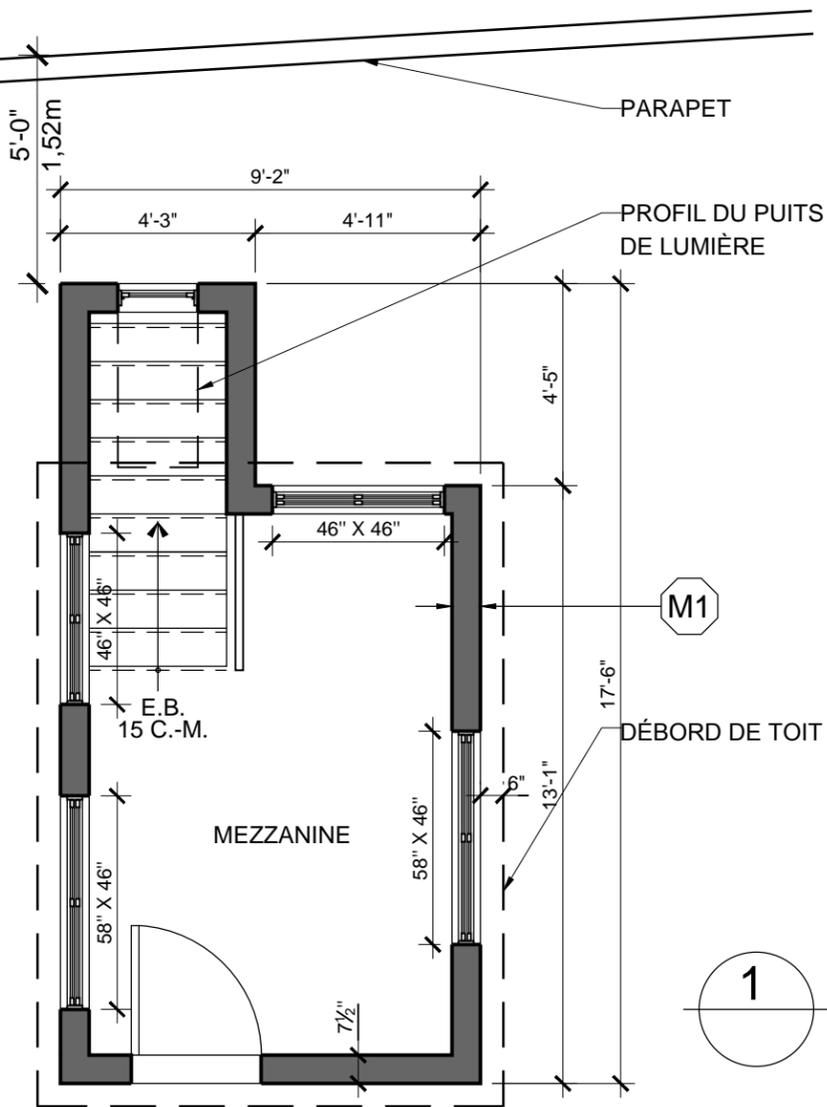
Denis Martin
Serge Godin
3979 ure Newmarch
Verdun, Qc
H4G 1G9

PROJET

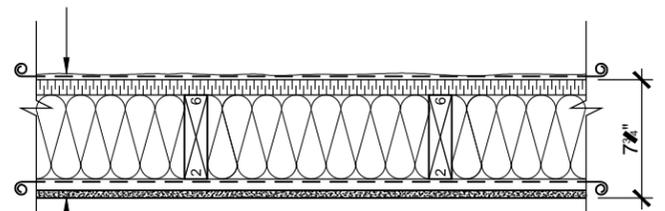
Mezzanine
dérogatoire
3182 à 3192 rue de Rushbrooke
Verdun, Qc
H4G 1S7

ÉCHELLE : INDIQUÉE
DOSSIER : 2016-A-26
DATE : 30-08-2016
PAR : M.-A.R.

1/3



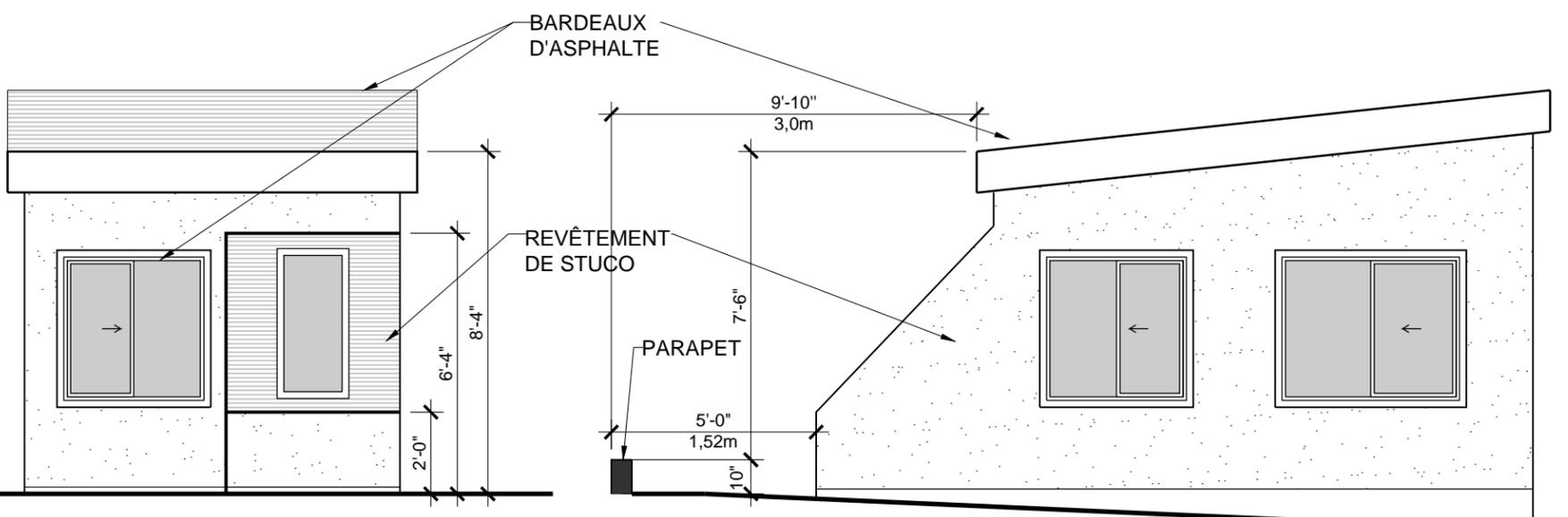
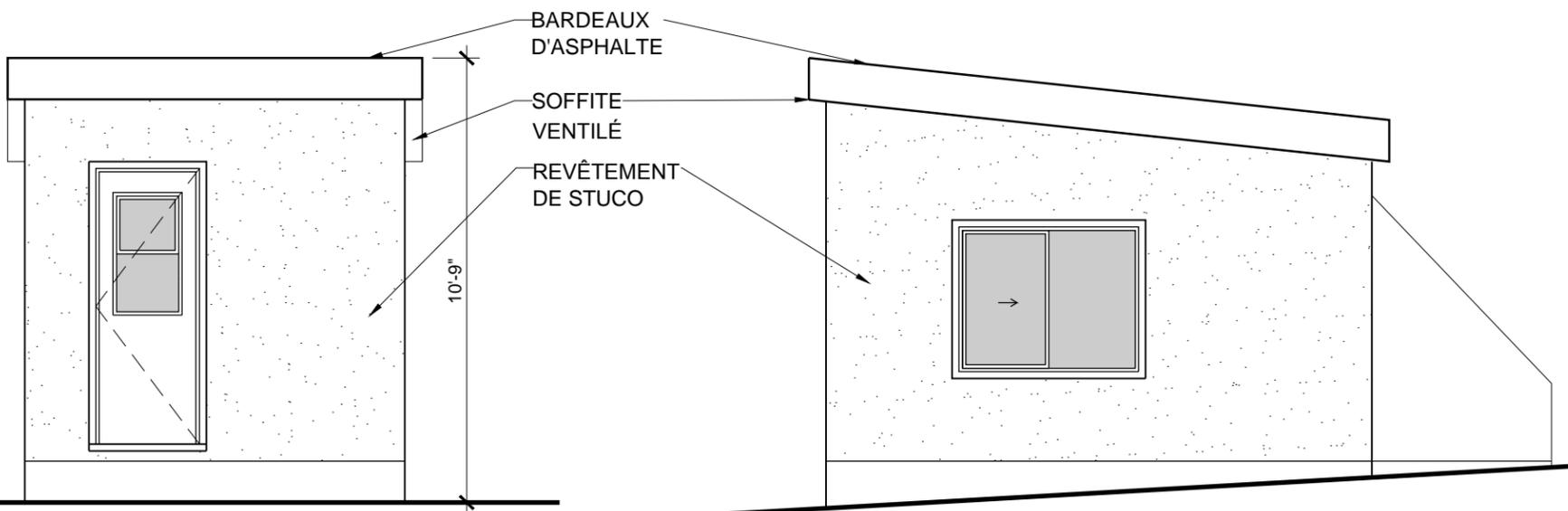
1 PLAN MEZZANINE
Échelle : 1/4" = 1'-0"



Composition du mur à corriger - voir résolution de PPCMOI

- MUR EXTÉRIEUR PAREMENT LÉGER (R-20.77)**
- REVÊTEMENT DE STUCCO
 - ISOLANT RIGIDE ET PARE-AIR HOMOLOGUÉ LAMINÉ
 - ISOLANT EN NATTES 5 1/2" R-20
 - MONTANTS DE BOIS 2" X 6" @ 16" c/c
 - PARE-VAPEUR POLYÉTHYLÈNE 0,006 po. HOMOLOGUÉ
 - FOURRURES DE BOIS HORIZONTALES 1" X 3" @ 24" c/c
 - PLACOPLATRE 1/2" TYPE «X» PEINT

3 COMPOSITION MUR EXISTANT
Échelle : 1" = 1'-0"



2 ÉLÉVATIONS MEZZANINE
Échelle : 1/4" = 1'-0"

JACQUES ANTOINE ST-JEAN
ARCHITECTE

1770, rue Amherst,
Montréal (Québec), H2L 3L6
Tél.: (514) 527-0735 Fax: (514) 523-1696
jastjean31@gmail.com



CLIENT
Denis Martin
Serge Godin
3979 ure Newmarch
Verdun, Qc
H4G 1G9

PROJET
Mezzanine
dérogatoire
3182 à 3192 rue de Rushbrooke
Verdun, Qc
H4G 1S7

ÉCHELLE : INDIQUÉE
DOSSIER : 2016-A-26
DATE : 30-08-2016
PAR : M.-A.R.



1 ÉLÉVATION DE LA RUE
 Échelle : $\frac{1}{4}'' = 1'-0''$



JACQUES ANTOINE ST-JEAN
 ARCHITECTE

1770, rue Amherst,
 Montréal (Québec), H2L 3L6
 Tél.: (514) 527-0735 Fax: (514) 523-1696
 jastjean31@gmail.com



CLIENT

Denis Martin
 Serge Godin
 3979 ure Newmarch
 Verdun, Qc
 H4G 1G9

PROJET

Mezzanine
 dérogoaire
 3182 à 3192 rue de Rushbrooke
 Verdun, Qc
 H4G 1S7

ÉCHELLE : INDIQUÉE
 DOSSIER : 2016-A-26
 DATE : 30-08-2016
 PAR : M.-A.R.

3/3