



**RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE LE MARDI 29 AOÛT 2017, SALLE DU CONSEIL, À LA MAIRIE D'ARRONDISSEMENT DE VERDUN AU 4555, RUE DE VERDUN, CONCERNANT LE PROJET DE RÉSOLUTION CA17 210126 INTITULÉ : « 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 D'UNE MAISON UNIFAMILIALE ET LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DE 3 ÉTAGES ET DE 7 LOGEMENTS SITUÉ AU 380, RUE WILLIBRORD (LOT 1 183 589) ».**

#### **SONT PRÉSENTS :**

M. Luc Gagnon, conseiller d'arrondissement  
M. Sylvain Thériault, chef de division, urbanisme  
M. Frédéric St-Louis, conseiller en aménagement  
Mme Diane Garand, secrétaire recherchiste – greffe, qui agit à titre de secrétaire d'assemblée

#### **OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE**

Le maire accueille les participants et ouvre l'assemblée à 18h, en présentant les différents intervenants. Il souhaite la bienvenue aux citoyens et explique l'objectif de l'assemblée publique de consultation ainsi que le déroulement de la soirée. Par la suite, le président cède la parole aux représentants de la Division de l'urbanisme.

#### **PRÉSENTATION DU PROJET**

8 personnes présentes.

Monsieur Frédéric St-Louis, conseiller en aménagement, passe en revue et explique le projet.

#### **PROJET DE RÉSOLUTION CA17 210176**

**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 d'une maison unifamiliale et la construction d'un bâtiment de 3 étages et de 7 logements situé au 380, rue Willibrord (lot 1 183 589)**

#### **SECTION I**

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

1. La présente résolution s'applique au terrain formé du lot 1 183 589 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 démolition du bâtiment portant le numéro 380, rue Willibrord est autorisée afin de permettre la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel de 3 étages et d'un maximum de 7 logements sur ce même emplacement, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger à la largeur minimale du terrain, à la largeur minimale du bâtiment et au nombre maximal de logements de 6 pour l'usage h3 « habitation multiplex » prescrits à la grille des usages et normes H02-30. Il est également permis de déroger aux articles 156, 158, 159, 160 et 160.1 du Règlement de zonage (1700). Le projet ne sera pas soumis à la procédure du PIIA prévue à la sous-section 10 de la section 1 du chapitre 9 du Règlement de zonage (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 démolition ou de construction visé par le présent règlement est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 37 400 \$, 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 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 d'arrondissement de Verdun peut réaliser la garantie.

## **SECTION IV**

### **CONDITIONS LIÉES À LA DÉMOLITION**

**5.** La démolition du bâtiment identifié par le numéro 380, rue Willibrord, existant le 27 juin 2017 est autorisée.

**6.** La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la première demande de permis de construction.

**7.** La demande d'autorisation de démolition doit être déposée dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

**8.** Si les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage ne commencent pas dans les 6 mois suivant la fin des travaux de démolition du bâtiment principal, le terrain doit être remblayé, nivelé et gazonné.

Les travaux de démolition comprennent l'enlèvement du toit, des murs extérieurs et des cloisons intérieures d'un bâtiment.

## **SECTION V**

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

**9.** Le bâtiment doit être de typologie contiguë.

**10.** La hauteur en étages du bâtiment doit être de 3 étages, excluant les constructions hors toit habitable.

**11.** 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 cases 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.

**12.** Les végétaux mentionnés à l'article 11 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 I**

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**13.** 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**

- 14.** 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'insérant à la rue Willibrord;
  - 3° permettre la réalisation de logements destinés à tous type de ménage, dont certains logements familiaux;
  - 4° concevoir un aménagement paysager de qualité et réduire les impacts du projet sur l'effet d'îlots de chaleur urbains en favorisant le verdissement;
  - 5° construire un bâtiment mettant de l'avant les principes du développement durable.

## **SOUS-SECTION 3**

### **CRITÈRES**

- 15.** Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs d'aménagement sont les suivants :
- 1° favoriser une composition architecturale contemporaine, en respect des caractéristiques architecturales dominantes de la rue Willibrord;
  - 2° l'implantation du bâtiment doit tendre à se conformer à celle déposée à l'annexe B;
  - 3° les élévations du bâtiment doivent être similaires à celles déposées à l'annexe B;
  - 4° la hauteur du mur de la façade et sa corniche doivent tendre à respecter la hauteur des voisins adjacents;
  - 5° aménager les aires de circulation de façon à maximiser le verdissement de la cour avant;
  - 6° souligner la présence de l'entrée principale du bâtiment par la volumétrie, le revêtement extérieur et le traitement des saillies;
  - 7° favoriser la percolation de l'eau dans le sol quant à l'aménagement des cases de stationnement et de l'aménagement paysager;
  - 8° maximiser les plantations sur les espaces libres du terrain;
  - 9° favoriser la plantation d'un arbre d'un diamètre minimal de 80 mm sur la propriété parmi les 4 arbres à planter sur le terrain;
  - 10° maximiser l'éclairage naturel des logements;
  - 11° favoriser une utilisation de la toiture du bâtiment, notamment à des fins d'agriculture urbaine;
  - 12° favoriser une volumétrie minimisant les impacts sur l'ensoleillement sur les cours arrières des voisins immédiats.

## **SECTION VII**

### **DÉLAI DE RÉALISATION**

**16.** 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 préparé le 1<sup>er</sup> février 2017 par Roger Simard, arpenteur-géomètre, estampillé en date du 14 juin 2017 par la Division de l'urbanisme.

### **Annexe B**

Plans et élévations du bâtiment, pages 7 à 16, préparés le 12 mai 2017 par David Morin, architecte, estampillés en date du 15 juin 2017 par la Division de l'urbanisme.

**PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES :**

Deux personnes se sont exprimées sur la contribution au fonds pour le logement social, le parement, le nombre et l'aménagement des logements.

Le conseiller Luc Gagnon remercie les citoyens pour leur présence et leur participation à cette soirée de consultation publique.

L'assemblée de consultation publique est levée à 18h30.

---

**PRÉSIDENT**

---

**SECRÉTAIRE**