



**Dossier # : 1175291007**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	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 et l'occupation d'un bâtiment de 3 étages afin d'y ajouter 2 logements, portant le total à 8 logements, bâtiment situé au 3878 à 3892, rue de Verdun – Lot 1 154 279

Il est recommandé :

**SECTION I  
TERRITOIRE D'APPLICATION**

**1.** La présente résolution s'applique au terrain formé du lot 1 154 279 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 et l'occupation du bâtiment portant le numéro 3878 à 3892, rue Verdun sont autorisées afin d'y ajouter 2 logements au rez-de-chaussée et y porter le total à 8 logements sur ce même emplacement, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger au nombre maximal de 6 logements prescrit à la grille des usages et normes H02-76, et ce, pour un usage h3.

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

**SECTION III  
CONDITIONS GÉNÉRALES**

**3.** La délivrance d'un permis de transformation visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, d'une somme de 5 000 \$, émise par une institution bancaire.

**4.** La garantie visée à l'article 3 demeure en vigueur jusqu'à ce que les aménagements extérieurs visés par la présente résolution soient complétés. 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 d'aménagement 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 MODIFICATION, À L'OCCUPATION DU BÂTIMENT ET À L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR**

**5.** L'aménagement des 2 nouveaux logements est autorisé au rez-de-chaussée du bâtiment. Les logements doivent être d'une superficie minimale de 45 m<sup>2</sup>.

**6.** L'occupation du commerce, situé au coin des rues Verdun et Hickson, doit être maintenue et doit comporter une superficie minimale de 50 m<sup>2</sup>.

**7.** La cour avant doit comporter des espaces verts, comportant des végétaux, totalisant une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>. La cour arrière doit comporter des espaces verts, comportant des végétaux, totalisant une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup>.

Des bacs comprenant des plantations peuvent contribuer au verdissement exigé dans les cours.

**8.** La cour arrière doit prévoir la plantation d'un minimum d'un arbre de 60 mm de diamètre mesuré à 30 cm du niveau du sol.

**9.** La cour arrière doit comporter la construction d'une terrasse privée d'une superficie minimale de 4 m<sup>2</sup> pour chacun des nouveaux logements autorisés au rez-de-chaussée.

**10.** Les végétaux mentionnés aux articles 7 et 8 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 DÉLAI DE RÉALISATION**

**11.** Les travaux de transformation du bâtiment et d'aménagement du terrain 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 6 juillet 2016 par Martin Lavoie, arpenteur-géomètre, estampillé en date du 19 septembre 2017 par la Division de l'urbanisme.

---

**Signé par** Nicole OLLIVIER **Le** 2017-09-22 10:08

**Signataire :**

Nicole OLLIVIER

---

Directrice  
Verdun , Direction de la culture\_des sports\_des loisirs et du développement  
social

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1175291007**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	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 et l'occupation d'un bâtiment de 3 étages afin d'y ajouter 2 logements, portant le total à 8 logements, bâtiment situé au 3878 à 3892, rue de Verdun – Lot 1 154 279

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Un propriétaire a déposé une demande de PPCMOI visant la modification d'un bâtiment mixte de 3 étages afin d'y ajouter 2 logements au rez-de-chaussée, situé au 3878 à 3892, rue de Verdun. Le projet, dérogeant à certaines dispositions du Règlement de zonage n° 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).

Le terrain est situé dans la zone résidentielle H02-76.

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

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

Aucune

**DESCRIPTION**

**Terrain**

Le terrain se constitue d'un lot existant de 323 m².

**Milieu d'insertion**

Le projet s'inscrit dans une série de bâtiments résidentiels de 2 et 3 étages sur la rue Verdun tandis que certains commerces sont présents sur la rue Hickson. Il est situé à 300 m de la rue Wellington et à 600 m de l'édicule du métro de l'Église.

**Projet**

Le projet vise à transformer un espace commercial situé au rez-de-chaussée à des fins résidentielles, sans affecter la buanderie située directement au coin de la rue Hickson. Le projet comprendrait deux nouveaux logements de 45 m² et plus. La façade du côté de la rue de Verdun doit être modifiée afin d'y installer 2 portes distinctes. De plus, la façade

arrière est modifiée afin de permettre l'accès vers la cour arrière.

Il est à noter que le commerce anciennement présent à cet emplacement aurait perdu son droit acquis, subséquemment à une période de vacances de plus de 12 mois. Sans avoir effectué une recherche exhaustive des plans de construction du bâtiment et suivant l'affirmation du propriétaire, il apparaît que l'espace fut originalement occupé par un ou plusieurs logements.

### **Aménagement paysager et stationnement**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) a demandé au requérant d'effectuer un effort de verdissement de son terrain. Ainsi, plusieurs parcelles des cour avant et arrière seraient verdies et un arbre planté en cour arrière. Deux terrasses d'une superficie de 4 m<sup>2</sup> chacune seraient également ajoutées en cour arrière, la superficie minimale prescrite au Règlement de zonage n° 1700 pour les logements étant de 3 m<sup>2</sup>. Les terrasses et les plantations n'empiètent ni sur l'espace de stationnement ni sur la servitude de passage inscrite au certificat de localisation.

### **Réglementation**

#### **• Le Plan d'urbanisme**

Le terrain à l'étude est inscrit dans un secteur d'affectation résidentielle. Le terrain se situe dans le secteur de densité (24-03) qui autorise les bâtiments de 2 à 6 étages hors sol et un taux d'implantation au sol moyen à élevé. Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme.

#### **• Le Règlement de zonage n° 1700**

Le projet est inscrit dans la zone résidentielle H02-76 au niveau du Règlement de zonage n° 1700. La dérogation consiste au nombre maximal de logements de 6 pour l'usage h3 « habitation multiplex » prescrit à la grille des usages et normes H02-76. Le projet propose de porter le nombre de logements à 8 pour ce bâtiment.

### **JUSTIFICATION**

La DAUSE recommande d'adopter le PPCMOI modifié en fonction des commentaires et la recommandation des membres du CCU. La modification visait à bonifier la superficie des aménagements extérieurs et des terrasses. Les derniers plans déposés par le requérant sont attachés au présent dossier. L'effort du requérant est plus soutenu en cour avant qu'en cour arrière, puisque cette dernière comporte une servitude de passage, des espaces de stationnement ainsi qu'un accès piétons pour les voisins sur la rue de Verdun.

L'aménagement des logements a également été amélioré afin de permettre à chacun de fournir une chambre fermée.

Des conditions additionnelles sont ajoutées au projet de résolution visant à soutenir la réalisation des aménagements extérieurs en fonction de la recommandation des membres du CCU.

### **ANALYSE DES MEMBRES DU CCU DU 17 JUILLET 2017**

M. St-Louis, conseiller en aménagement, explique le projet aux membres. Les membres trouvent que l'effort de verdissement est faible et minimal dans la proposition, autant dans la cour avant que dans la cour arrière. Les membres souhaitent que davantage d'asphalte soit retiré dans les 2 cours et remplacé par des plantations. La DAUSE mentionne qu'en vertu de la réglementation, dans un secteur de proximité avec le réseau du métro, 2 cases de stationnements doivent être maintenues dans la cour arrière pour l'usage résidentiel de 8 logements. Les membres souhaitent également que les terrasses arrière soient bonifiées en superficie et en qualité d'aménagement pour améliorer cet espace dédié aux futurs locataires. Un membre souligne qu'un des logements est particulièrement de petite

superficie. Finalement, l'aménagement intérieur des logements est questionné, particulièrement le plus petit des 2 logements présents.

### **RECOMMANDATION DES MEMBRES DU CCU DU 17 JUILLET 2017**

Majoritairement, 3 membres sur 4, les membres recommandent favorablement le projet si ce dernier est bonifié en terme de verdissement et au niveau des terrasses arrières, selon les commentaires soulevés. Les deux cours devraient être davantage verdies. Quant à l'aménagement intérieur du plus petit logement, la DAUSE devra le signaler au requérant et lui proposer un aménagement plus compact permettant une meilleure utilisation de l'espace et une séparation entre la « chambre » et les pièces de séjour.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Le projet serait assujéti à une contribution monétaire dans le cadre du Plan d'action local pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables, adopté pour l'arrondissement de Verdun en 2015.

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

N/A

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

N/A

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

N/A

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

CCU : 17 juillet 2017

CA : 3 octobre 2017 (premier projet de résolution)

Affichage sur la propriété

Avis public sur la consultation publique : octobre 2017

Consultation publique : novembre 2017

CA : 5 décembre 2017 (adoption du second projet de résolution)

Avis public sur le registre - approbation référendaire : janvier 2018

CA : février 2018 (adoption de la résolution)

Entrée en vigueur de la résolution

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

#### **SECTION IV**

#### **CRITÈRES D'ÉVALUATION**

9. 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° qualité 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;  
10° accessibilité universelle du projet en regard, notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

## **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 : 2017-09-20

Sylvain THÉRIAULT  
Chef de Division

**Tél :** 514.765.7093  
**Télécop. :**

**Dossier # : 1175291007**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
<b>Objet :</b>	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 et l'occupation d'un bâtiment de 3 étages afin d'y ajouter 2 logements, portant le total à 8 logements, bâtiment situé au 3878 à 3892, rue de Verdun – Lot 1 154 279

Image - conseil d'arrondissement



ImageCA.jpg

Grille des usages et normes



Grille H02-76.pdf

Annexe



Annexe A .pdf

Lettre d'engagement pour contribution monétaire au fond sur le logement abordable



lettre engagement.pdf

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Frédéric ST-LOUIS  
Conseiller en aménagement

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



**VILLE DE VERDUN**

GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

AFFECTATION PRINCIPALE :

NUMÉRO DE ZONE :

H

02-76

**CLASSE DES USAGES PERMIS**

HABITATION		H									
1	unifamiliale	h1	X	X	X						
2	familiale	h2				X	X	X			
3	multiplex	h3							X	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		G									
17	golf écologique	g1									
UTILITÉ PUBLIQUE		U									
18	légère	u1									
19	lourde	u2									
20	usage spécifiquement exclu										
21	usage spécifiquement permis										

**NORMES PRESCRITES**

TYPOLOGIE											
22	isolée		X			X			X		
23	jumelée			X			X			X	
24	contiguë				X			X			X
TERRAIN											
25	superficie (m2)	min.	270	240	210	270	240	210	360	330	300
26	profondeur (m)	min.	30	30	30	30	30	30	30	30	30
27	frontage (m)	min.	9	8	7	9	8	7	12	11	10
MARGES											
28	avant (m)	min.	2	2	2	2	2	2	2	2	2
29	latérale (m)	min.	1	0	0	1	0	0	1	0	0
30	latérales totales (m)	min.	2	1	0	2	1	0	2	1	0
31	arrière (m)	min.	10	10	10	10	10	10	10	10	10
BÂTIMENT											
32	hauteur (étage)	min.	2	2	2	2	2	2	3	3	3
33	hauteur (étage)	max.	2	2	2	3	3	3	3	3	3
34	hauteur (m)	max.									
35	largeur (m)	min.	7	7	7	7	7	7	10	10	10
RAPPORTS											
36	logement/bâtiment	max.	1	1	1	3	3	3	6	6	6
37	espace bâti/terrain	min.	0,3	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	0,6
39	c.o.s.	min.	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,90	0,90	0,90
40	c.o.s.	max.	1,20	1,20	1,20	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80

**DISPOSITIONS SPÉCIALES**

41											
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**NOTES**

42	
----	--

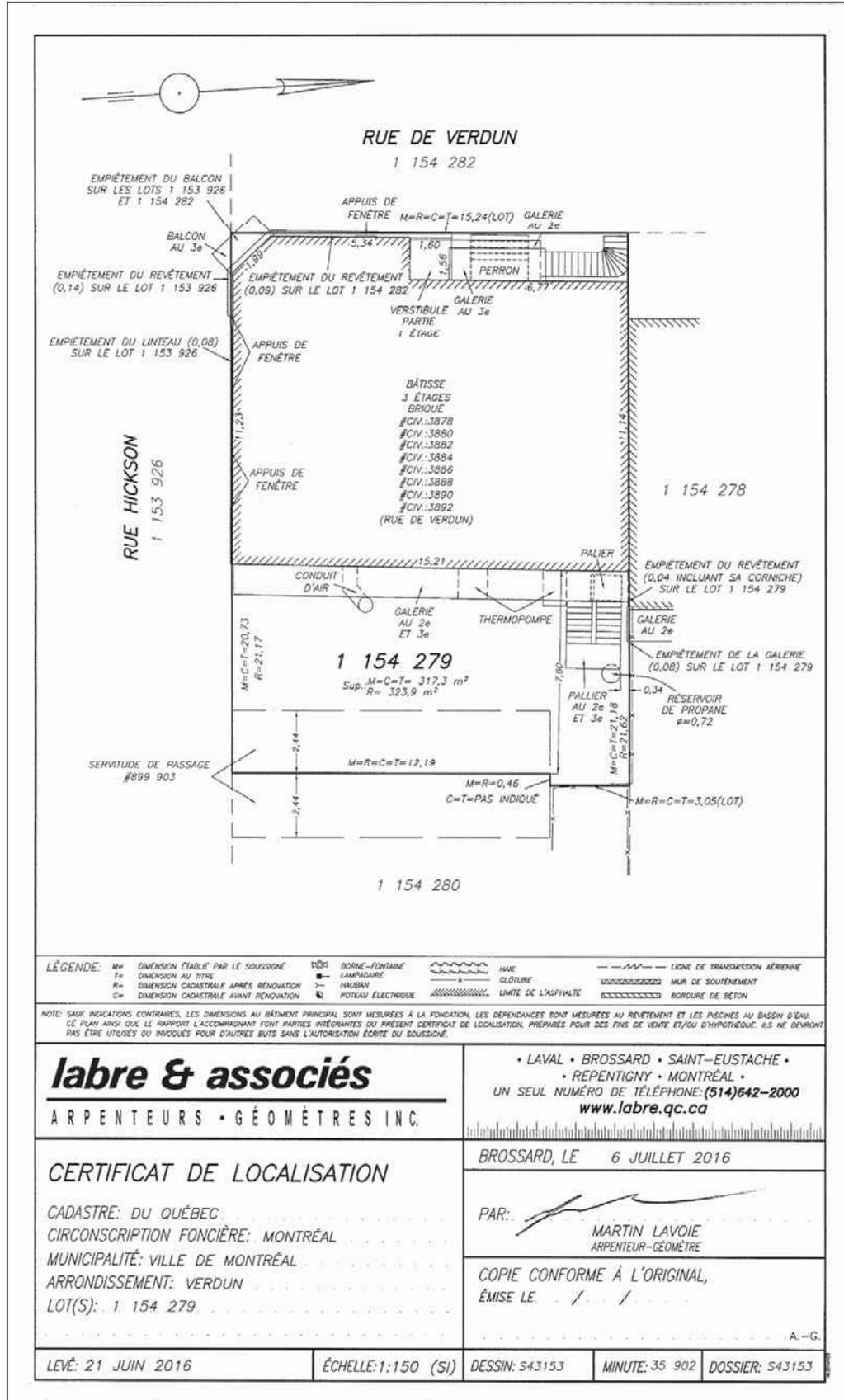
# Annexe A

**REÇU**

Par Frédéric St-Louis, 11:16, 19/09/2017

Plan remis pour Approbation  
1 sept. 2017 - revise tel que commentaires  
de la Ville  
ECHELLE: aucune

**Certificat de Localisation**  
Conversion Local Commercial à Résidentiel  
3886 Rue Verdun  
Verdun, Quebec



**HUJT**  
architecte  
4710, rue Saint-Ambrrose, bureau 145  
Montreal, Qc H4C 2C7  
Tel: 514.946.8888  
Email: hujt@hujt.ca

**A-1**

**labre & associés**

ARPENTEURS • GÉOMÈTRES INC.

• LAVAL • BROSSARD • SAINT-EUSTACHE •  
• REPENTIGNY • MONTRÉAL •  
UN SEUL NUMÉRO DE TÉLÉPHONE: (514)642-2000  
[www.labre.qc.ca](http://www.labre.qc.ca)

**CERTIFICAT DE LOCALISATION**

CADASTRE: DU QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL  
MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL  
ARRONDISSEMENT: VERDUN  
LOT(S): 1. 154 279

BROSSARD, LE 6 JUILLET 2016

PAR:   
MARTIN LAVOIE  
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL,  
ÉMISE LE: / /

LEVÉ: 21 JUIN 2016

ÉCHELLE: 1:150 (SI)

DESSIN: 543153

MINUTE: 35 902

DOSSIER: 543153

À: Arrondissement Ville de Verdun  
4555 Rue de Verdun  
Bureau 109  
Verdun, Qc  
Frédéric St-Louis  
514 765-7257

Dossier: 3886-3892 Rue de Verdun  
Ajout de deux logements  
Engagement contribution  
Sociale

---

Bonjour,  
Je, Giuseppe Mastroeni, president de 9621385 Canada Inc m'engage à  
contribué 4600\$ pour le logement social dans le projet situé au 3886-3892  
Rue de Verdun.

Cordialement,  
Signé à Montreal le 31 Août, 2017



Sent from my iPhone