



RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE LE MARDI 28 NOVEMBRE 2017, SALLE DU CONSEIL, À LA MAIRIE D'ARRONDISSEMENT DE VERDUN AU 4555, RUE DE VERDUN, CONCERNANT LE PROJET DE RÉSOLUTION CA17 210256 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'UN BÂTIMENT MIXTE DE 2 ÉTAGES ET LA CONSTRUCTION DE 4 BÂTIMENTS DE 8 LOGEMENTS, POUR UN TOTAL DE 32 LOGEMENTS, SITUÉ AU 5551, RUE WELLINGTON (LOTS 1 938 618 ET 1 938 869) ».

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 conseiller Luc Gagnon accueille les participants et ouvre l'assemblée à 18h10, 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

19 personnes présentes.

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

PROJET DE RÉSOLUTION CA17 210256

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'UN BÂTIMENT MIXTE DE 2 ÉTAGES ET LA CONSTRUCTION DE 4 BÂTIMENTS DE 8 LOGEMENTS, POUR UN TOTAL DE 32 LOGEMENTS, SITUÉ AU 5551, RUE WELLINGTON (LOTS 1 938 618 ET 1 938 869)

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au terrain formé des lots 1 938 618 et 1 938 869 illustrés à l'annexe A déposée en pièce jointe au présent sommaire.
2. Aux fins de la présente résolution, les 4 lots à créer sont identifiés et numérotés « A, B, C et D » selon le plan de l'annexe B déposée en pièce jointe au présent sommaire.

SECTION II

AUTORISATIONS

3. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment portant le numéro 5551, rue Wellington est autorisée afin de permettre la construction et l'occupation de 4 bâtiments résidentiels d'un maximum de 8 logements chacun sur ce même emplacement, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, en fonction de la numérotation des lots numérotés à l'annexe B, il est permis de déroger aux dispositions des grilles des usages et normes suivantes :

- Lot A** Grille des usages et normes H02-02 :
Superficie minimale du lot de 297 m²
Profondeur minimale du lot de 27 m
Nombre d'étages maximal de 3
- Lot B** Grille des usages et normes H02-02 :
Profondeur minimale du lot de 27 m
Nombre d'étages maximal de 3
- Lot C** Grille des usages et normes H02-02 :
Profondeur minimale du lot de 27 m
Nombre d'étages maximal de 3
- Lot D** Grille des usages et normes H02-02 :
Profondeur minimale du lot de 27 m
Grille des usages et normes H01-60 :
Nombre de logements/bâtiment maximal de 6

Il est également permis de déroger aux articles 35, 90, 157, 158, 159, 160.1, 163, 181, 200.2 et 202.2 du Règlement de zonage n° 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 n° 1700.

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

SECTION III CONDITIONS GÉNÉRALES

4. La délivrance d'un permis de démolition ou de construction visé par le présent règlement est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, d'une somme de 164 000 \$, émise par une institution bancaire.

5. La garantie visée à l'article 4 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 d'arrondissement de Verdun peut réaliser la garantie.

SECTION IV

CONDITIONS LIÉES À LA DÉMOLITION

6. La démolition du bâtiment identifié par le numéro 5551, rue Wellington, existant le 3 octobre 2017 est autorisée.

7. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la première demande de permis de construction de l'un des 4 bâtiments identifiés et numérotés selon le plan de l'annexe B.

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

9. 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 du bâtiment.

SECTION V

SOUS-SECTION I

CONDITIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT SUR LE LOT A

10. Le lot créé doit avoir une superficie minimale de 270 m² et une profondeur minimale de 21 m.

11. La hauteur maximale du bâtiment est de 4 étages.

12. Le revêtement du 4^e étage peut prévoir un revêtement autre que la maçonnerie.

13. L'aménagement d'un logement en sous-sol est interdit.

SOUS-SECTION II

CONDITIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT SUR LE LOT B

14. Le lot créé doit avoir une profondeur minimale de 21 m.
15. La hauteur maximale du bâtiment est de 4 étages.
16. Le revêtement du 4^e étage peut prévoir un revêtement autre que la maçonnerie.
17. L'aménagement d'un logement en sous-sol est interdit.
18. Les équipements mécaniques installés sur le toit du 4^e étage doivent être entourés d'un écran visuel. Un retrait de deux fois la hauteur de l'écran est exigé par rapport aux façades du bâtiment.

SOUS-SECTION III

CONDITIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT SUR LE LOT C

19. Le lot créé doit avoir une profondeur minimale de 21 m.
20. La hauteur maximale du bâtiment est de 4 étages.
21. Le revêtement du 4^e étage peut prévoir un revêtement autre que la maçonnerie.
22. Un nombre minimal de 4 cases de stationnement doit être aménagé sur le lot créé.
23. Un aménagement permettant l'accessibilité universelle des logements situés au rez-de-chaussée doit être prévu.

SOUS-SECTION IV

CONDITIONS SPÉCIFIQUES LIÉES À LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT SUR LE LOT D

24. Le lot créé doit avoir une profondeur minimale de 21 m.
25. La hauteur maximale du bâtiment est de 3 étages.
26. Un nombre minimal de 4 cases de stationnement doit être aménagé sur le lot créé.
27. Un aménagement permettant l'accessibilité universelle des logements situés au rez-de-chaussée doit être prévu.

SECTION VI

CONDITIONS GÉNÉRALES LIÉES À LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS SUR LE TERRAIN IDENTIFIÉ À L'ARTICLE 1 DE LA PRÉSENTE RÉOLUTION

28. Le nombre minimal d'espaces à aménager pour le stationnement d'un vélo est de 25.
29. 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.

30. Les végétaux mentionnés à l'article 29 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 VII

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SOUS-SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

31. 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

32. 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'inspirant de la typo-morphologie des bâtiments présents dans le voisinage;
- 3° permettre la réalisation de logements destinés à plusieurs 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 urbain en favorisant le verdissement;
- 5° construire un bâtiment mettant de l'avant les principes du développement durable;
- 6° favoriser l'accessibilité universelle à certains logements.

SOUS-SECTION 3

CRITÈRES

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

- 1° favoriser une composition architecturale respectant les caractéristiques architecturales dominantes des rues Egan et Wellington;
- 2° l'implantation des bâtiments doit tendre à se conformer à celle déposée à l'annexe B;
- 3° la volumétrie des bâtiments doit tendre à s'exprimer simplement et à affirmer le caractère du projet;
- 4° la composition des façades des bâtiments doit tendre à s'exprimer en relation avec les proportions des « pleins » et des « vides » de bâtiments témoins dans le voisinage;
- 5° favoriser un traitement architectural distinct des façades secondaires, en lien avec les bâtiments témoins dans le voisinage;
- 6° favoriser une matérialité d'expression plus claire pour les niveaux situés au-dessus du 3^e étage;
- 7° les saillies doivent contribuer à la composition architecturale des façades;
- 8° souligner la présence de l'entrée principale du bâtiment par la volumétrie, le revêtement extérieur et le traitement des saillies;
- 9° favoriser une implantation des équipements mécaniques sur la toiture du 3^e étage adjacente à la cour arrière du bâtiment et dissimulé derrière le parapet du mur arrière;
- 10° favoriser la percolation de l'eau dans le sol quant à l'aménagement des cases de stationnement, des sentiers piétonniers et de l'aménagement paysager;
- 11° maximiser les plantations sur les espaces libres du terrain;
- 12° favoriser la plantation de végétaux au-devant des plates-formes élévatrices ou des rampes d'accès au bâtiment.

SECTION VIII

DÉLAI DE RÉALISATION

34. 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

Plan topographique du terrain préparé le 17 décembre 2015 par Stéphan Roy, arpenteur-géomètre, et estampillé en date du 20 septembre 2017 par la Division de l'urbanisme.

Annexe B

Plans des lots, préparés le 1^{er} septembre 2017 par François Martineau, architecte, et estampillés en date du 20 septembre 2017 par la Division de l'urbanisme.

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES :

Des questions ont été posées et des précisions ont été demandées concernant les sujets suivants :

- On demande où se trouve le rapport de la séance d'information tenue en juillet ;
- Projet contenant trop de dérogations aux règlements ;
- Projet trop dense pour le secteur (hauteurs, nombre de logements) ;
- Précisions demandées quant à l'alignement des bâtiments ;
- Problématique de stationnement existante dans ce secteur ;
- Un stationnement intérieur a-t-il été envisagé ?
- Précisions sur le type de logements, nombre de pièces, condo /location ;
- Précisions sont demandées quant à la procédure référendaire ainsi que la façon dont l'arrondissement informe la population quant aux consultations publiques ;

Les représentants de la DAUSE ont fourni les explications et les réponses aux citoyens.

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 19h20.

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE