



**Dossier # : 1193520002**

<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 le Règlement 1700-121 modifiant le Règlement de zonage no 1700 de l'arrondissement de Verdun afin de permettre 4 logements dans la zone H02-67

Il est recommandé :

D'adopter le Règlement 1700-121 modifiant le Règlement de zonage n° 1700 de l'arrondissement de Verdun afin de permettre 4 logements dans la zone H02-67.

**Signé par** Julien LAUZON **Le** 2019-03-22 12:24

**Signataire :**

Julien LAUZON

---

Directeur d'arrondissement  
Verdun , Direction du bureau d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1193520002**

<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 le Règlement 1700-121 modifiant le Règlement de zonage no 1700 de l'arrondissement de Verdun afin de permettre 4 logements dans la zone H02-67

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Le requérant, propriétaire d'un triplex de 2 étages situé aux 3944-3950, rue Bannantyne, a déposé une demande de modification de zonage afin de permettre 4 logements dans la zone H02-67, où est situé son triplex. Il prévoit modifier ce bâtiment, d'abord en convertissant les 2 logements situés au deuxième étage en un seul logement, en ajoutant une mezzanine au toit, puis en agrandissant le bâtiment à l'arrière et sur le côté afin d'y ajouter deux logements sur plusieurs niveaux de type « maison de ville ». Le projet final comprendra 4 grands logements dont la superficie variera entre 184 m<sup>2</sup> (1985 pi<sup>2</sup>) et 263 m<sup>2</sup> (2835 pi<sup>2</sup>). Il s'agit d'un type de logements pouvant abriter des familles et qui correspond à un réel besoin. Ce projet comprend également la démolition de l'escalier extérieur situé en cour avant, ainsi que 2 grands garages et d'un cabanon situés dans la cour arrière. Le projet présenté par le requérant est conforme en tout point au Règlement de zonage de Verdun, à l'exception du nombre de logements.

Actuellement, la zone H02-67 permet les classes d'usages h1, h2 et h3. Cependant, pour la classe h2 qui permet de 2 à 4 logements, le nombre de logements maximum permis est 3 et pour la classe h3 qui comprend de 5 à 12 logements, le nombre maximal de logements permis est 6. En résumé, il est permis dans la zone entre 1 à 6 logements, en excluant les bâtiments comprenant 4 logements.

Il s'agit d'une zone où le cadre bâti est plutôt hétérogène au niveau du nombre de logements : on y retrouve notamment 9 propriétés dont le nombre de logements dépasse les 6 logements permis à la grille et seul le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de 32 logements, voisin du bâtiment du requérant, est conforme. De même, 6 autres propriétés non conformes au zonage comprenant 4 logements sont présentes dans la zone. Il est à noter que la zone visée est aussi contiguë à la zone C02-60 qui correspond au secteur Hickson-Dupuis pour lequel une planification détaillée est en cours et que la zone H02-65 insérée à même la zone visée comprend un bâtiment résidentiel de 86 logements.

La modification propose de permettre 4 logements dans la zone H02-67 apportera plus de cohérence au règlement pour cette zone quant au nombre de logements permis et rendra conformes les 6 habitations existantes contenant 4 logements, en plus de permettre la réalisation du projet du requérant. D'autre part, cette nouvelle permission de 4 logements dans la zone ne devrait pas créer un impact négatif, notamment sur les triplex existants

compte tenu de la faible largeur de la plupart de ces bâtiments qui ne rend pas les logements susceptibles d'être subdivisés en logements plus petits.

## **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

### **DESCRIPTION**

Les modifications apportées au Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700) touchent essentiellement la grille des usages et normes de l'annexe C du règlement en y modifiant le nombre maximum de logements permis par bâtiment, passant de 3 à 4, pour la classe d'usages h2.

### **JUSTIFICATION**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande l'adoption du présent règlement afin de :

- permettre la réalisation du projet de modification et d'agrandissement du requérant de la demande de modification de zonage;
- permettre la création de grands logements répondant à un réel besoin dans l'arrondissement;
- assurer une meilleure cohérence entre le milieu bâti actuel et les normes ayant trait au nombre de logements dans la zone H02-67;
- rendre conformes 6 bâtiments résidentiels existants comprenant 4 logements.

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

N/A

### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

N/A

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

N/A

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Assemblée publique de consultation et publication des avis publics dans le journal local, tel que requis par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

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

**Ce projet de règlement contient des dispositions propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1). Voir la note additionnelle pour plus de détails.**

**Procédure d'adoption :**

- **CA - 2 avril 2019** : Avis de motion et adoption du premier projet de règlement
-

- Publication de l'avis public de l'assemblée publique de consultation sur le projet de règlement
- **30 avril 2019** : Assemblée publique de consultation sur le projet de règlement
- **CA - 7 mai 2019** : Adoption du second projet de règlement
- 
- Publication de l'avis public de demande d'approbation référendaire
- **CA - 4 juin 2019** : Adoption du règlement
- 
- Délivrance du certificat de conformité au plan d'urbanisme et entrée en vigueur du règlement

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

Ce projet de règlement est conforme aux dispositions de la Charte et du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, ainsi qu'à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).  
 À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

**VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

**Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

**Parties prenantes**

Lecture :

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Manon ST-ONGE  
 Conseillère en aménagement - Aménagement urbain et services aux entreprises

**Tél :** 514 765-7145

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2019-03-18

Sylvain THÉRIAULT  
 Chef de division urbanisme

**Tél :** 514.765.7093

**Télécop. :**

**Télécop. :**

<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 le Règlement 1700-121 modifiant le Règlement de zonage no 1700 de l'arrondissement de Verdun afin de permettre 4 logements dans la zone H02-67

**Le règlement 1700-121 est susceptible d'approbation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)**

- **Plan de publication de la zone visée et des zones contiguës du règlement 1700-121**



[Carte des zones\\_2019-03-12.pdf](#)

- **Liste de la zone visée et des zones contiguës du règlement 1700-121**
- 



[Liste de la zone visée et des zones contiguës.doc](#)

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Manon ST-ONGE  
Conseillère en aménagement - Aménagement urbain et services aux entreprises

**Tél :** 514 765-7145

**Télécop. :**

**Dossier # : 1193520002**

<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 le Règlement 1700-121 modifiant le Règlement de zonage no 1700 de l'arrondissement de Verdun afin de permettre 4 logements dans la zone H02-67

**Carte - H02-67 - Nombre de logements par bâtiment**



[Carte des logements zone H02-67.pdf](#)

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Manon ST-ONGE  
Conseillère en aménagement - Aménagement urbain et services aux entreprises

**Tél :** 514 765-7145  
**Télécop. :**



REG-1700-121\_2019-03-14.doc Grille\_02-67.pdf

**VILLE DE MONTRÉAL  
ARRONDISSEMENT DE VERDUN  
RÈGLEMENT 1700-121**

**REGLEMENT MODIFIANT LE REGLEMENT DE ZONAGE NUMERO 1700 DE  
L'ARRONDISSEMENT DE VERDUN AFIN DE PERMETTRE 4 LOGEMENTS  
DANS LA ZONE H02-67**

Vu l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu les articles 130 et 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À la séance du \_\_\_\_\_ 2019, le conseil de l'arrondissement de Verdun décrète :

1. La grille des usages et normes relative à la zone H02-67 de l'annexe C du Règlement de zonage 1700 de l'arrondissement de Verdun intitulée « Grilles des usages et normes » est modifiée tel qu'il est illustré sur la grille jointe en annexe A au présent règlement.

---

**ANNEXE A**

**GRILLE DES USAGES ET NORMES RELATIVE À LA ZONE H02-67**

---

GDD : 1193520002

**VILLE DE VERDUN**

GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

AFFECTATION PRINCIPALE :

H

NUMÉRO DE ZONE :

02-67

**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.	330	255	210	330	255	210	420	375	330
26	profondeur (m)	min.	30	30	30	30	30	30	30	30	30
27	frontage (m)	min.	11	8,5	7	11	8,5	7	14	12,5	11
MARGES											
28	avant (m)	min.	3	3	3	3	3	3	3	3	3
29	latérale (m)	min.	1	0	0	1	0	0	1	0	0
30	latérales totales (m)	min.	3	1,5	0	3	1,5	0	3	1,5	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.	8	7	7	8	8	7	11	11	11
RAPPORTS											
36	logement/bâtiment	maX.	1	1	1	4	4	4	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	0,75	0,75	0,75
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											
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

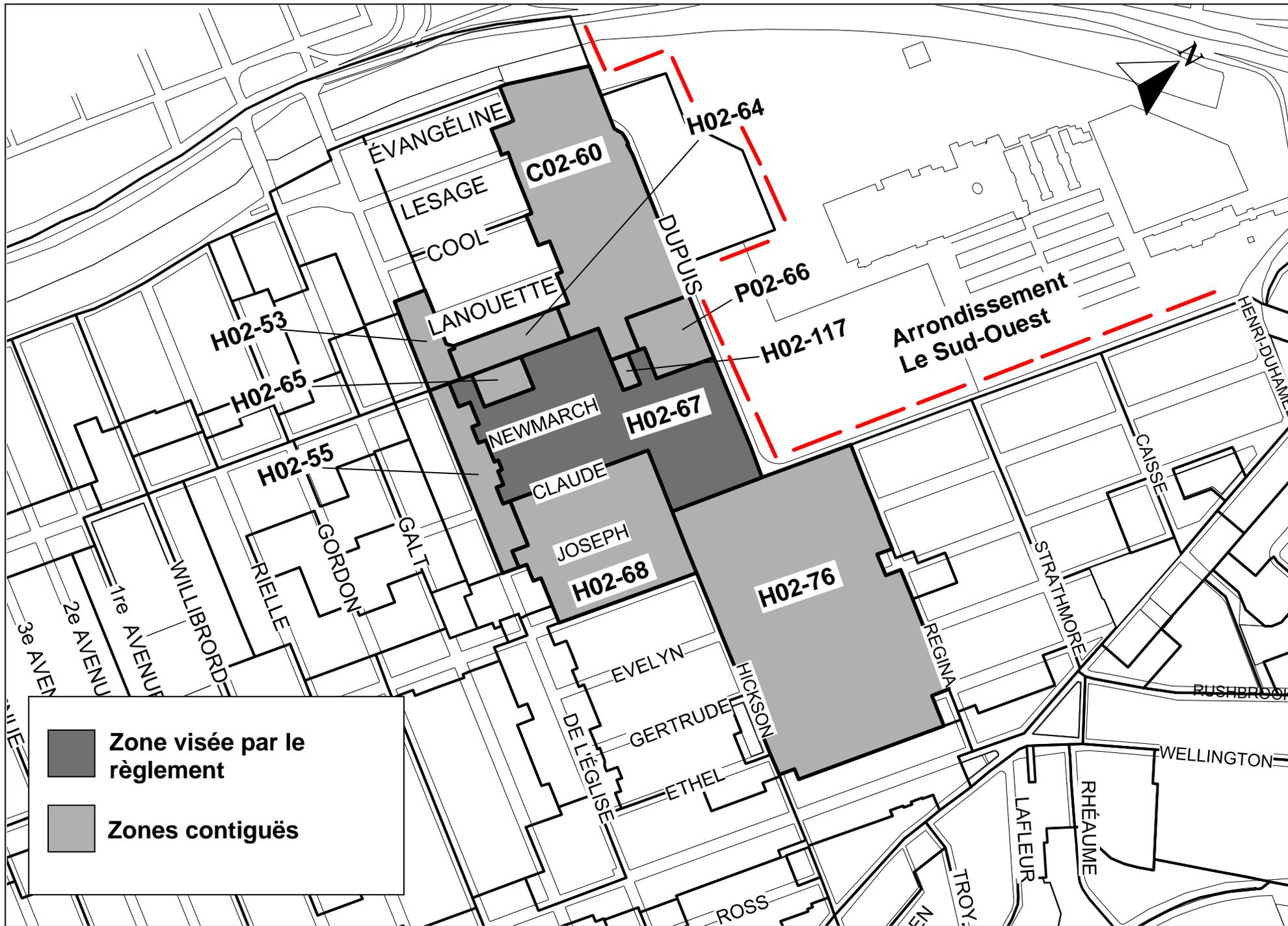
Juillet 2000 / règlement 1700 / 1700-47 / 1700-121



- 1 à 2 logements
- 3 logements
- 4 logements
- 5-6 logements
- 7 logements et plus

Source : Compte foncier/MapInfo

2019-03-13



## Liste de la zone visée et des zones contiguës

<b>Zone visée</b>
<b>H02-67</b>

<b>Zones contiguës</b>
<b>H02-53</b>
<b>H02-55</b>
<b>H02-60</b>
<b>H02-64</b>
<b>H02-65</b>
<b>H02-66</b>
<b>H02-68</b>
<b>H02-76</b>
<b>H02-117</b>

**Il est à noter que la zone visée est contiguë aux limites d'arrondissement du Sud-Ouest**