



## Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 17 juin 2024 à 9 h

### ORDRE DU JOUR

#### 10 – Sujets d'ouverture

- 10.01 Adoption de l'ordre du jour de la séance du conseil d'arrondissement
- 10.02 Période de questions du public

#### 40 – Réglementation

- 40.01 Adoption, avec changement, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), d'une résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec. (1245999004)
- 40.02 Adoption, sans changement, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), d'une résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861. (1235291004)
- 40.03 Adoption, avec changement, du *Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun* (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements. (RCA24 210006). (1245291001)

#### 70 – Autres sujets

- 70.01 Levée de la séance



Dossier # : 1245999004

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, avec changement, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), d'une résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec

Il est recommandé,  
d'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), un second projet de résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec.

## SECTION I

### TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec illustrés à la page 1 du certificat de localisation (annexe C) joint au présent sommaire.

## SECTION II

### AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne, la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A, tel qu'illustré à l'annexe A – ID-bâtiments formé par une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec

ainsi que la construction d'un bâtiment à des fins résidentielles sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec tel qu'illustré à l'annexe A – ID-bâtiments sont autorisées, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de la construction d'un bâtiment sur le lot A, il est notamment permis de déroger :

- a) aux usages et aux normes autorisés à la grille des usages et normes C02-60 afin d'autoriser les usages « habitation multifamiliale (h4) », « Atelier d'artiste ou d'artisan » (h4 et c1) en plus des usages du groupe d'usages commerce de petite et moyenne surface (c1) autorisé à la grille des usages et normes C02-60, « studio de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1, « salle de réception » et « marché public » de la classe d'usages c4 de la classe d'usages c4, « équipements sportifs et culturels » (e2) et les usages « équipements culturels et communautaires » (e3);
- b) à l'article 36.13 du Règlement de zonage (1700) afin d'autoriser un usage de la classe d'usages « Commerces » au même étage qu'un logement ou à un étage supérieur à un logement pour tous les volumes du bâtiment;
- c) à l'article 36.14 du Règlement de zonage (1700) afin d'autoriser les usages « école ou studio de danse ou de musique » de la classe d'usages c1; « studio de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1; « salle de réception » et « marché public » de la classe d'usages c4; ainsi que « studio de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1 au rez-de-chaussée du volume C du bâtiment illustré à l'annexe A ID\_Batiments;
- d) à l'article 36.17 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'autoriser l'aménagement de cases de stationnement réservées à l'autopartage dans le stationnement souterrain;
- e) à l'article 36.6 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre l'usage « garderie » dans un bâtiment de la classe d'usages h4 à moins de 30 mètres de tout autre terrain occupé par un usage du groupe d'usages « Habitation »;
- f) au paragraphe 5) de l'article 39.2 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre l'aménagement de pergolas permanentes sur les terrasses commerciales d'usage « services de restauration » de la classe d'usage c1;
- g) aux articles 63.13, 63.14 et 70.8 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'autoriser l'usage « débit de boissons alcooliques comme usage additionnels pour les usages principaux suivants : « services de restauration », théâtre ou cinéma », « Studio et espace de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1 et « activité communautaire ou socioculturelle de la classe d'usages e3;
- h) au paragraphe 19 de l'article 85 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre une superficie totale maximale de 150 mètres carrés pour l'ensemble des bâtiments accessoire sur le lot A par la présente résolution;
- i) au paragraphe 20 de l'article 85 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre que la distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain situé dans une cour donnant sur une voie publique soit établie à 0 mètre;
- j) à l'article 83.3 du *Règlement de zonage* (1700) afin que le triangle de visibilité ne s'applique pas aux bâtiments;
- k) à l'article 89.1 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'établir le nombre de cases de stationnement maximum pour les usages « Habitation » (H) et « Commerce » (C);
- l) à l'article 97 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'établir le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos par usage;
- m) au premier paragraphe de l'article 105 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'établir la largeur minimale d'un escalier et /ou corridor permettant de rejoindre le domaine public à partir de l'espace de stationnement intérieur à 1,5

mètres. L'escalier doit être muni d'une glissière ou d'une rampe permettant de faire rouler le vélo le long de l'escalier;

n) à l'article 107 du Règlement de zonage (1700) afin d'établir le nombre de casiers pour un vestiaire à un casier par 10 unités de stationnement;

o) au deuxième alinéa de l'article 111 du Règlement de zonage (1700) afin de permettre qu'un espace de stationnement pour camion en attente ne soit pas requis pour un quai de chargement;

p) à l'article 112 du Règlement de zonage (1700) afin de permettre l'absence d'un tablier de manœuvre sur le terrain pour un quai de chargement;

q) au paragraphe 9 de l'article 163 afin de permettre, pour la façade d'un nouveau bâtiment, dans une proportion d'au plus 40 % de la surface excluant les ouvertures, les revêtements le panneau de béton préfabriqué, de panneau d'acier ou d'aluminium, la tôle profilée galvanisée ou émaillée, le bois à la condition qu'il soit peint, teint ou torréfié, sauf le cèdre qui peut demeurer naturel et afin de permettre des écrans architecturaux métalliques, des écrans sérigraphié ainsi que des panneau d'acier ou d'aluminium sur des coursives pour les façades situées sur la rue Dupuis.

r) À l'article 177 du Règlement de zonage (1700) afin de permettre qu'un escalier extérieur puisse mener à un niveau plus élevé que le 2e étage sur la façade d'un bâtiment.

s) à l'article 184 du Règlement de zonage (1700) afin d'établir la hauteur maximale d'un appentis technique au-dessus du dernier étage à 6,5 mètres;

t) aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 187 du Règlement de zonage (1700) afin de permettre des structures rigides permanentes sur une terrasse et afin de permettre qu'un garde-corps puisse dépasser le muret avant du bâtiment d'une hauteur maximum de 1.2 mètres et afin de permettre l'absence de recul par rapport à un mur extérieur du bâtiment pour permettre l'aménagement de passerelle aérienne;

u) à l'annexe A – Index terminologique du règlement de zonage (1700) afin que le calcul de la superficie totale des planchers pour des fins de calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) est effectué à partir de la paroi interne des murs extérieurs et de la ligne d'axe des murs mitoyens et d'exclure l'aire totale destinée à de l'équipement mécanique, aux escaliers, à un ascenseur et à une canalisation verticale est complètement exclus du calcul de la superficie de plancher;

v) à l'article 16 du Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA14 210005) afin d'établir la superficie de plancher maximale destinée au service et à la consommation de boissons alcooliques à 250 mètres carrés.

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

4. Aux fins de la construction d'un bâtiment sur le lot B, il est notamment permis de déroger :

a) aux usages autorisés à la grille des usages et normes C02-60 afin d'autoriser les usages « habitation multifamiliale (h4) »,

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

## **SECTION II**

### **DÉMOLITION**

5. Lors de la démolition des bâtiments, les briques devront être récupérées et recyclées afin d'être réutilisées pour la construction du nouveau bâtiment et/ou ses aménagements paysagers.

### **SECTION III**

#### **RÈGLEMENT VISANT À AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL SUR LE LOT A**

6. Aux fins de l'application du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041), préalablement à la délivrance d'un permis de construction pour le bâtiment sur le lot A, une entente doit être conclue entre le propriétaire de l'emplacement et la Ville en vue d'améliorer l'offre de logement social, abordable et familial.

En plus de la contribution pour le logement social exigible en vertu du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041), l'entente doit prévoir les contributions suivantes relatives au logement abordable et au logement familial :

1° la construction de logements abordables équivalant à au moins 20 % du nombre de logements du projet. À cet égard, l'article 27 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) au sujet de la répartition des exigences n'est pas applicable aux logements familiaux;

La contribution sur site au volet du logement abordable dans le cadre du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) est conditionnelle à la disponibilité des programmes de financement.

2° un nombre minimal de logements familiaux équivalant à 10% du nombre de logements du projet.

### **SECTION IV**

#### **CONDITIONS APPLICABLES AU LOT A**

#### **USAGES ET NORMES**

7. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux usages et normes :

a) Les marges de reculs sont établies comme suit :

- Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Hickson :
  - o Marge avant minimale : 0 mètres
  - o Marges latérales totales minimales : 1,5 mètres
  - o Marge arrière minimale : 5 mètres
- Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Bannantyne :
  - o Marge avant minimale : 1,5 mètres
  - o Marges latérales totales minimales : 5 mètres
  - o Marge arrière minimale : 0
- Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Dupuis :
  - o Marge avant minimale : 4 mètres
  - o Marges latérales totales minimales : 1,5 mètres
  - o Marge arrière minimale : 5 mètres

b) Un empiètement de 2,5 mètres dans la marge avant est permise à partir du 3<sup>e</sup> étages. Les balcons situés à partir du 3<sup>e</sup> étages peuvent empiéter dans la marge

avant jusqu'à la ligne de terrain.

c) La hauteur des bâtiments est établie à une hauteur minimale de 2 étages et une hauteur maximale de 8 étages.

d) Le rapport espace bâti / terrain est établi à un minimum de 0,30 et un maximum de 0,70 et le coefficient d'occupation du sol (COS) est établi à un minimum de 0,7 et à un maximum 4,0.

## **USAGES SPÉCIFIQUES**

**8.** Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux usages spécifiques autorisés aux volumes A du bâtiment illustrés à l'annexe A ID\_Batiments:

a) Seuls les usages suivants sont autorisés au rez-de-chaussée et au 2<sup>e</sup> étage :

i. « Habitation collective » - h4;

ii. « Microbrasserie ou distillerie artisanale » de la classe d'usage c1

iii. « Commerces de petite et moyenne surface » - c1;

iv. « Équipements collectifs sportifs et culturels » - e2;

v. « Activité communautaire ou socioculturelle » - e3;

b) L'usage « marché public » de la classe d'usages c4 est seulement permis au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou sur le terrain où il est érigé.

c) Seuls les usages suivants sont autorisés aux étages 3 à 8 :

i. « Habitation collective » - h4;

ii. « Activité communautaire ou socioculturelle » - e3;

**9.** Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux usages spécifiques autorisés aux volumes B du bâtiment illustrés à l'annexe A ID\_Batiments :

a) Seuls les usages suivants sont autorisés au rez-de-chaussée :

i. « Commerces de petite et moyenne surface » - c1;

ii. « Microbrasserie ou distillerie artisanale » de la classe d'usage c1

iii. « Équipements sportifs et culturels » (e2)

iv. « Activité communautaire ou socioculturelle » - e3;

b) L'usage « marché public » de la classe d'usages c4 est seulement permis au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou sur le terrain où il est érigé.

c) Seuls les usages suivants sont autorisés aux étages 3 à 8 :

i. « Habitation collective » - h4;

ii. « Activité communautaire ou socioculturelle » - e3;

**10.** Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux usages spécifiques autorisés aux volumes C du bâtiment illustrés à l'annexe A ID\_Bâtiments:

a) Seuls les usages suivants sont autorisés au rez-de-chaussée :

i) « Commerce de petite et moyenne surface » (c1)

ii) « Studio de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1,

iii) « Microbrasserie ou distillerie artisanale » de la classe d'usages c1

iv) « École ou studio de danse ou de musique » de la classe d'usages c1;

v) « Salle de réception » de la classe d'usages c4,

vi) « Équipements sportifs et culturels » (e2)

vii) « Équipements culturels et communautaires » (e3)

b) L'usage « marché public » de la classe d'usages c4 est seulement permis au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou sur le terrain où il est érigé.

- c) Seuls les usages suivants sont autorisés au 2<sup>e</sup> étage
  - i) « Habitation » (h4)
  - ii) « Ateliers d'artistes ou d'artisans » (c1)
  - iii) « Commerce de petite et moyenne surface » (c1)
- d) Seuls les usages suivants sont autorisés aux étages 3 à 5
  - i) « Habitation » (h4)
  - ii) « Ateliers d'artistes ou d'artisans » (c1)
- e) Un usage complémentaire à un logement, permettant à une partie du logement d'être occupée comme atelier d'artistes ou d'artisans par l'occupant du logement, sous les conditions suivantes
  - i) L'espace ne doit pas excéder la plus petite des superficies suivantes, soit 50 mètres carrés ou 40% de la superficie totale de plancher de ce logement;
  - ii) Aucune activité dangereuse ou nocive eu égard à la sécurité des occupants de l'espace habitable n'est permise;
  - iii) L'atelier d'artiste ou d'artisan ne doit donner lieu à aucune activité provoquant ou produisant une émanation d'odeur, de gaz, de poussière, de chaleur ou de fumée à l'extérieur de l'atelier;

11. Un seul établissement exploitant l'usage « microbrasserie ou distillerie artisanale » est permis par la présente résolution. Cet établissement doit être situé au rez-de-chaussée.

## **ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE**

12. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives à l'architecture et à la volumétrie des bâtiments:

- a) Au moins 65% de la superficie des murs extérieurs de chaque bâtiment ou volume de bâtiment distinct soustraits de la superficie combinée des ouvertures, des murs extérieurs implantés sur la ligne de lot, des murs extérieurs situés dans une cour entièrement enclouée et des murs extérieurs des constructions hors-toit doit être recouvert d'un revêtement de maçonnerie de brique d'argile
- b) La longueur maximale d'une façade située entre deux passages, mesurée au rez-de-chaussée est limitée à 60 mètres;
- c) Sur chaque bâtiment distinct du lot 1, prévoir un minimum de 10% et un maximum de 25% du périmètre, lorsque mesuré au rez-de-chaussée, où la surface de mur extérieur en hauteur est en surplomb d'un mur extérieur en contrebas;

## **ESPACES LIBRES**

13. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux espaces libres:

- a) Les accès des bâtiments ainsi que les aménagements (ruelle, watersquare, belvédère) doivent être universellement accessibles.
- b) Aucune clôture n'est autorisée sur le site à l'exception des clôtures visant à protéger les chantiers de construction et à délimiter les cours des logements situées au rez-de-chaussée dans la ruelle privée et le passage tel qu'illustré aux pages 46 et 72 de l'annexe A.
- c) L'aménagement d'un passage incluant un water square et un belvédère doit se faire en continuité avec l'axe de la rue Lanouette tels qu'illustrés aux pages

46 et 72 de l'annexe B. Le passage doit être universellement accessible et sa largeur minimale est établie à 15 mètres à l'accès situé sur la rue Hickson jusqu'à l'intersection de la ruelle. Sa largeur peut varier entre 10 et 15 mètres sur toute sur l'ensemble de son parcours.

d) La superficie minimale du belvédère situé entre la rue Dupuis et la ruelle est établie à 750 mètres carrés alors que la largeur minimale du belvédère en façade de la rue Dupuis est établie à 15 mètres.

e) L'aménagement d'un passage depuis la rue Bannantyne jusqu'à la limite ouest du site tel qu'illustré aux pages 46 et 72 de l'annexe B jointe au présent dossier doit être universellement accessible et doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.

f) L'espace libre résiduaire du territoire dans une proportion minimale de 40% de sa superficie, doit être composé d'un substrat perméable d'une épaisseur suffisante pour la plantation de végétaux; plantes, arbustes et arbres.

## **AGRICULTURE URBAINE ET AMÉNAGEMENT DES TOITS**

14. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives à l'agriculture urbaine et à l'aménagement des toits:

a) Aménager une superficie minimale de 500 mètres carrés destinée à l'agriculture urbaine sur l'ensemble des toits des volumes A, B et C.

b) Les espaces destinés à l'agriculture urbaine doivent être munis de bacs de compostage.

c) Aménager un ou des toits végétalisés totalisant une superficie minimale de 600 mètres carrés répartis sur l'ensemble des toits des volumes A, B et C.

## **STATIONNEMENT, SUPPORTS À VÉLOS ET QUAIS DE CHARGEMENT**

15. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux stationnement et supports à vélos :

a) Le ratio maximum de cases de stationnement est établi à 0,75 case / logement.

b) Toutes les cases de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être aménagées au sous-sol.

c) Un minimum de 2% des cases de stationnement doit être aménagé pour des personnes à mobilité réduite.

d) Le nombre d'accès au stationnement souterrain pour le bâtiment composé des volumes A, B et C est limité à 1.

e) L'aire de stationnement du bâtiment devra comprendre un espace de stationnement pour les véhicules de type triporteur ou quadriporteur et une station d'entretien pour les vélos.

f) Le ratio minimum de supports à vélos est établi à 0,75 support / logement.

g) Au moins 50% des supports à vélos doivent être localisés à l'intérieur du bâtiment.

h) Un seul quai de chargement est permis par volumes de bâtiments ou par bâtiments.

## **SECTION V**

### **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE APPLICABLES AU LOT A**

16. Préalablement à la délivrance d'un permis visant la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment sur le lot A, une approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise en vertu du chapitre 9 du *Règlement de zonage* (1700).

17. En plus des objectifs et critères applicables à l'approbation du projet en vertu des dispositions des plans d'implantation et d'intégration architecturale, les objectifs et critères suivant s'appliquent :

Objectif 1 – Contribuer à l'évolution et la mise en valeur des percées visuelles d'intérêt vers et à partir de Verdun à travers un projet à l'architecture audacieuse et exemplaire.

1. Prévoir des dégagements, angles, cadrages et espacements entre les volumes construits permettant de mettre en valeur au sein du site et depuis l'extérieur du site des percées visuelles vers une composante patrimoniale, un parc, une place publique, le Mont Royal, ou des bâtiments significatifs du centre-ville, par exemple;
2. Proposer une volumétrie et une apparence architecturale qui enrichissent la silhouette du paysage verdunois et Montréalais depuis des points de vue extérieurs pertinents comme le REM, l'emprise autoroutière, le Canal de Lachine et les belvédères du Mont Royal, par exemple;
3. Favoriser l'ajout d'une œuvre d'art intégrée à l'architecture, de grande ampleur, permettant de contribuer aux vues d'intérêt et au caractère du quartier, en y étant compatible;

Objectif 2 – Favoriser une expression architecturale compatible au milieu d'insertion et misant sur la verticalité, qui contribue à éviter la monotonie et les effets de masse et de longueur, qui permet une expression propre et non-répétitive à chaque bâtiment et qui signale également de façon distincte, diversifiée et individualisée les différentes portions et volumes distincts d'un même bâtiment.

1. Préconiser une composition ordonnancée des façades, l'emploi de trames et rythmes réguliers et raffinés ainsi qu'une texture expressive sur le plan des choix de matériaux, des appareillages, des composantes, des volumes, des jeux de profondeur, des éléments structuraux visibles et des ouvertures;
2. Préconiser une expression verticale à travers les trames, la régularité de l'expression structurale, les textures et les proportions et typologies d'ouverture, et qui limite l'effet d'écrasement, l'effet de barre horizontale en hauteur et les longs corridors construits à l'échelle du piéton au moyen de modulations volumétriques entre les différentes portions d'un même bâtiment, perceptibles et de pleine hauteur;
3. Présenter une identité architecturale contemporaine et inspirée à la fois du contexte industriel et résidentiel environnants et ne prenant pas en compte les bâtiments mal intégrés;
4. Tendre à employer des barrotins pour les garde-corps des balcons, loggias, coursives et toits-terrasse;
5. Préconiser des balcons présentant une majorité de leur superficie en projection;
6. Favoriser la diversité, l'audace et l'innovation dans les dimensions, les alignements et/ou l'expression des saillies en dynamisant la forme des balcons et en opérant un traitement unique à chaque volume en surplomb ou en avant-corps;
7. Intégrer le traitement des ouvertures et des éléments en saillie, incluant les garde-corps, aux trames des revêtements muraux;

Objectif 3 – Favoriser l'aménagement d'un réseau de passages et de places, au sol comme en toiture, agrémentant et facilitant les circulations actives, accessibles et bonifiant le verdissement et l'agriculture urbaine.

1. Favoriser l'accessibilité universelle des sites et des bâtiments par un réseau de passages et de places qui présentent peu d'obstacles, une topographie peu accidentée et dont le niveau se rapproche du rez-de-chaussée;
2. Favoriser l'aménagement de toitures présentant une architecture soignée, verdies et accessibles;
3. Préconiser un aménagement mutualisé et complémentaire des espaces et passages lorsqu'ils sont situés à la limite des terrains;
4. Favoriser des aménagements dédiés à l'agriculture, directement au sol, en bacs et en toiture;
5. Prévoir une perméabilité extérieure piétonne et accessible intégrale du site en tout temps dans l'axe de la rue Lanouette et dans l'axe de l'allée centrale parallèle aux rues Hickson et Dupuis et faisant face au parc Duquette;

Objectif 4 - Encourager les bonnes pratiques de développement durable en matière d'architecture de paysage, de construction et d'aménagement, dans le choix des matériaux dans la mise à profit des espaces extérieurs, dans le rapport à l'ensoleillement et à la ventilation d'un bâtiment dit « passif ».

1. Favoriser le verdissement, la biodiversité et la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain avec la plantation de diverses strates végétales et d'espèces indigènes, tant feuillus que conifères, adaptées à la zone climatique et aux conditions spécifiques du site;
2. Favoriser des couvre-sols, autre que le gazon ou autre monoculture, comme mesure de verdissement des terrains;
3. Afin de favoriser les sols perméables, limiter l'implantation des sous-sols, garages ou autres constructions qui outrepassent les limites d'implantation des volumes extérieurs d'un bâtiment;
4. Prévoir des marges suffisantes pour la plantation d'arbres, en favorisant les arbres à grands déploiement et à essences variées;
5. Préconiser le verdissement des toits, notamment des toits intermédiaires entre les usages résidentiels et les autres, et les portions de toits visibles des étages supérieurs, pour les bâtiments comportant des retraits ou une hauteur variable;
6. Préconiser l'emploi de murs extérieurs pouvant supporter la croissance de végétaux;
7. Mettre de l'avant des mesures vertes de rétention des eaux de ruissellement, en prévoyant d'importantes portions de sol perméable et l'aménagement de noues ou d'espaces en dépression, composés de sols perméables et verdis visant à faciliter la rétention d'eau, l'infiltration de l'eau dans le sol et l'amélioration de la qualité de l'eau rejetée à l'égout;
8. Favoriser l'ensoleillement des espaces extérieurs (balcons, cours, etc.) et minimiser l'ombrage projeté sur les terrains adjacents et sur les parcs et les places publiques;
9. Miser sur une composition des façades différenciée qui optimise l'éclairage naturel en fonction de leur orientation, en ayant recours notamment à des brise-soleils, ainsi que la ventilation naturelle;
10. Les équipements tels que les thermopompes, condenseurs et tout équipement installé à des fins de sobriété énergétique doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment;

11. Minimiser le recours au mur rideau de verre;

Objectif 5 – Concevoir des espaces publics et communs animés, confortables et sécuritaires.

1. Favoriser l’animation des rez-de-chaussée et des espaces publics attenants par la transparence et la diversité des vitrines, en évitant la monotonie et les espaces aveugles;

2. Favoriser l’aménagement de liens réservés aux piétons et / ou cyclistes sur le site;

3. Prévoir et mettre en valeur des murs expressément conçu pour l’art mural, accessible à partir du rez-de-chaussée;

4. Minimiser le nombre, l’implantation et l’impact des voies de circulation véhiculaire sur le site;

5. Un usage résidentiel occupant le rez-de-chaussée doit favoriser l’intégration du projet dans son milieu environnant dans son apparence extérieure et dans l’aménagement et l’occupation des espaces extérieurs;

6. Une unité de chargement doit être située et aménagée de manière à minimiser les impacts associés aux activités de livraison;

7. Les aires à rebuts doivent être intégrées à l’architecture du bâtiment et être conçues de manière à minimiser les nuisances qui leur sont associées, notamment le bruit et les odeurs;

8. Optimiser le confort et le bien-être des occupants en s’appuyant sur les principes de la biophilie et de la présence du vivant dans l’architecture;

9. Favoriser la cohabitation harmonieuse des usages :

i) Pour un usage « débits de boissons alcooliques » ou un usage « services de restauration » à un étage supérieur au rez-de-chaussée ou sur une terrasse aménagée sur un toit, des mesures de mitigation, tel un écran acoustique ou végétal, sont privilégiées et l’emplacement de l’usage doit permettre de limiter les nuisances relatives au bruit perceptible depuis un usage résidentiel;

ii) Pour un usage commercial cohabitant avec un usage « habitation multifamiliale (h4) », les caractéristiques du projet, tel que son emplacement et son aménagement, doivent permettre de limiter les nuisances, notamment sur la circulation entre les portions commerciale et résidentielle du bâtiment, le bruit et, le cas échéant, sur les autres activités exercées à l’intérieur de l’établissement et du bâtiment;

## **SECTION VI**

### **GARANTIES FINANCIÈRES APPLICABLES AU LOT A**

18. La délivrance d’un permis de construction pour le bâtiment sur le lot A est conditionnelle au dépôt d’une garantie bancaire irrévocable, d’un montant équivalent à 10 % de la valeur au rôle d’évaluation foncière l’immeuble visé par les travaux.

La garantie visée au premier alinéa du présent article demeure en vigueur jusqu’à ce que la construction de tous les bâtiments et les aménagements visés par la demande de permis

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 deuxième alinéa ou que les travaux de construction ne sont pas exécutés conformément à la présente résolution ou aux plans approuvés, le conseil d'arrondissement de Verdun peut réaliser la garantie.

## **SECTION VII**

### DISPOSITIONS FINALES

**19.** Une première demande de permis de construction pour le bâtiment sur le lot A doit être déposée dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

---

ANNEXE A

ID\_Batiments – Révision 5 daté du 9 avril 2024 préparé par NOS Architectes

---

ANNEXE B

Cahier PPCMOI – Révision 5 daté du 9 avril 2024 préparé par NOS Architectes

---

ANNEXE C

Certificat de localisation daté du 25 mars 2024, signé par Vital Roy, arpenteur-géomètre

**Signé par** Annick DUCHESNE **Le** 2024-05-31 11:03

**Signataire :**

Annick DUCHESNE

---

Directrice d'arrondissement  
Verdun , Direction des services administratifs



**Dossier # : 1245999004**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, avec changement, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), d'une résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec

Il est recommandé,  
d'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI)*, une résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec.

## **SECTION I**

### TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec illustrés à la page 1 du certificat de localisation (annexe C) joint au présent sommaire.

## **SECTION II**

### AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne, la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A, tel qu'illustré à l'annexe A – ID-bâtiments formé par une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec ainsi que la construction d'un bâtiment à des fins résidentielles sur le lot B formé d'une

partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec tel qu'illustré à l'annexe A – ID-bâtiments sont autorisées, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de la construction d'un bâtiment sur le lot A, il est notamment permis de déroger :

- a) aux usages et aux normes autorisés à la grille des usages et normes C02-60 afin d'autoriser les usages « habitation multifamiliale (h4) », « Atelier d'artiste ou d'artisan » (h4 et c1) en plus des usages du groupe d'usages commerce de petite et moyenne surface (c1) autorisé à la grille des usages et normes C02-60, « studio de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1, « salle de réception » et « marché public » de la classe d'usages c4 de la classe d'usages c4, « équipements sportifs et culturels » (e2) et les usages « équipements culturels et communautaires » (e3);
- b) à l'article 36.13 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'autoriser un usage de la classe d'usages « Commerces » au même étage qu'un logement ou à un étage supérieur à un logement pour tous les volumes du bâtiment;
- c) à l'article 36.14 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'autoriser les usages « école ou studio de danse ou de musique » de la classe d'usages c1; « studio de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1; « salle de réception » et « marché public » de la classe d'usages c4; ainsi que « studio de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1 au rez-de-chaussée du volume C du bâtiment illustré à l'annexe A ID\_Batiments;
- d) à l'article 36.17 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'autoriser l'aménagement de cases de stationnement réservées à l'autopartage dans le stationnement souterrain;
- e) à l'article 36.6 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre l'usage « garderie » dans un bâtiment de la classe d'usages h4 à moins de 30 mètres de tout autre terrain occupé par un usage du groupe d'usages « Habitation »;
- f) au paragraphe 5) de l'article 39.2 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre l'aménagement de pergolas permanentes sur les terrasses commerciales d'usage « services de restauration » de la classe d'usage c1;
- g) aux articles 63.13, 63.14 et 70.8 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'autoriser l'usage « débit de boissons alcooliques comme usage additionnels pour les usages principaux suivants : « services de restauration », théâtre ou cinéma », « Studio et espace de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1 et « activité communautaire ou socioculturelle de la classe d'usages e3;
- h) au paragraphe 19 de l'article 85 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre une superficie totale maximale de 150 mètres carrés pour l'ensemble des bâtiments accessoire sur le lot A par la présente résolution;
- i) au paragraphe 20 de l'article 85 du *Règlement de zonage* (1700) afin de permettre que la distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain situé dans une cour donnant sur une voie publique soit établie à 0 mètre;
- j) à l'article 83.3 du *Règlement de zonage* (1700) afin que le triangle de visibilité ne s'applique pas aux bâtiments;
- k) à l'article 89.1 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'établir le nombre de cases de stationnement maximum pour les usages « Habitation » (H) et « Commerce » (C);
- l) à l'article 97 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'établir le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos par usage;
- m) au premier paragraphe de l'article 105 du *Règlement de zonage* (1700) afin d'établir la largeur minimale d'un escalier et /ou corridor permettant de rejoindre le domaine public à partir de l'espace de stationnement intérieur à 1,5 mètres. L'escalier doit être muni d'une glissière ou d'une rampe permettant de

- faire rouler le vélo le long de l'escalier;
- n) à l'article 107 du Règlement de zonage (1700) afin d'établir le nombre de casiers pour un vestiaire à un casier par 10 unités de stationnement;
- o) au deuxième alinéa de l'article 111 du Règlement de zonage (1700) afin de permettre qu'un espace de stationnement pour camion en attente ne soit pas requis pour un quai de chargement;
- p) à l'article 112 du Règlement de zonage (1700) afin de permettre l'absence d'un tablier de manœuvre sur le terrain pour un quai de chargement;
- q) au paragraphe 9 de l'article 163 afin de permettre, pour la façade d'un nouveau bâtiment, dans une proportion d'au plus 40 % de la surface excluant les ouvertures, les revêtements le panneau de béton préfabriqué, de panneau d'acier ou d'aluminium, la tôle profilée galvanisée ou émaillée, le bois à la condition qu'il soit peint, teint ou torréfié, sauf le cèdre qui peut demeurer naturel et afin de permettre des écrans architecturaux métalliques, des écrans sérigraphié ainsi que des panneau d'acier ou d'aluminium sur des coursives pour les façades situées sur la rue Dupuis.
- r) À l'article 177 du Règlement de zonage (1700) afin de permettre qu'un escalier extérieur puisse mener à un niveau plus élevé que le 2e étage sur la façade d'un bâtiment.
- s) à l'article 184 du Règlement de zonage (1700) afin d'établir la hauteur maximale d'un appentis technique au-dessus du dernier étage à 6,5 mètres;
- t) aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 187 du Règlement de zonage (1700) afin de permettre des structures rigides permanentes sur une terrasse et afin de permettre qu'un garde-corps puisse dépasser le muret avant du bâtiment d'une hauteur maximum de 1.2 mètres et afin de permettre l'absence de recul par rapport à un mur extérieur du bâtiment pour permettre l'aménagement de passerelle aérienne;
- u) à l'annexe A – Index terminologique du règlement de zonage (1700) afin que le calcul de la superficie totale des planchers pour des fins de calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) est effectué à partir de la paroi interne des murs extérieurs et de la ligne d'axe des murs mitoyens et d'exclure l'aire totale destinée à de l'équipement mécanique, aux escaliers, à un ascenseur et à une canalisation verticale est complètement exclus du calcul de la superficie de plancher;
- v) à l'article 16 du Règlement relatif aux usages conditionnels (RCA14 210005) afin d'établir la superficie de plancher maximale destinée au service et à la consommation de boissons alcooliques à 250 mètres carrés.

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

4. Aux fins de la construction d'un bâtiment sur le lot B, il est notamment permis de déroger :

- a) aux usages autorisés à la grille des usages et normes C02-60 afin d'autoriser les usages « habitation multifamiliale (h4) »,

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

## **SECTION II DÉMOLITION**

5. Lors de la démolition des bâtiments, les briques devront être récupérées et recyclées

afin d'être réutilisées pour la construction du nouveau bâtiment et/ou ses aménagements paysagers.

### **SECTION III**

#### **RÈGLEMENT VISANT À AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL SUR LE LOT A**

6. Aux fins de l'application du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041), préalablement à la délivrance d'un permis de construction pour le bâtiment sur le lot A, une entente doit être conclue entre le propriétaire de l'emplacement et la Ville en vue d'améliorer l'offre de logement social, abordable et familial.

En plus de la contribution pour le logement social exigible en vertu du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041), l'entente doit prévoir les contributions suivantes relatives au logement abordable et au logement familial :

1° la construction de logements abordables équivalant à au moins 20 % du nombre de logements du projet. À cet égard, l'article 27 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) au sujet de la répartition des exigences n'est pas applicable aux logements familiaux;

La contribution sur site au volet du logement abordable dans le cadre du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) est conditionnelle à la disponibilité des programmes de financement.

2° un nombre minimal de logements familiaux équivalant à 10% du nombre de logements du projet.

### **SECTION IV**

#### **CONDITIONS APPLICABLES AU LOT A**

#### **USAGES ET NORMES**

7. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux usages et normes :

a) Les marges de reculs sont établies comme suit :

- Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Hickson :
  - o Marge avant minimale : 0 mètres
  - o Marges latérales totales minimales : 1,5 mètres
  - o Marge arrière minimale : 5 mètres
- Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Bannantyne :
  - o Marge avant minimale : 1,5 mètres
  - o Marges latérales totales minimales : 5 mètres
  - o Marge arrière minimale : 0
- Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Dupuis :
  - o Marge avant minimale : 4 mètres
  - o Marges latérales totales minimales : 1,5 mètres
  - o Marge arrière minimale : 5 mètres

b) Un empiètement de 2,5 mètres dans la marge avant est permise à partir du 3<sup>e</sup> étages. Les balcons situés à partir du 3<sup>e</sup> étages peuvent empiéter dans la marge avant jusqu'à la ligne de terrain.

- c) La hauteur des bâtiments est établie à une hauteur minimale de 2 étages et une hauteur maximale de 8 étages.
- d) Le rapport espace bâti / terrain est établi à un minimum de 0,30 et un maximum de 0,70 et le coefficient d'occupation du sol (COS) est établi à un minimum de 0,7 et à un maximum 4,0.

## **USAGES SPÉCIFIQUES**

8. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux usages spécifiques autorisés aux volumes A du bâtiment illustrés à l'annexe A ID\_Batiments:

- a) Seuls les usages suivants sont autorisés au rez-de-chaussée et au 2<sup>e</sup> étage :
  - i. « Habitation collective » - h4;
  - ii. « Microbrasserie ou distillerie artisanale » de la classe d'usage c1
  - iii. « Commerces de petite et moyenne surface » - c1;
  - iv. « Équipements collectifs sportifs et culturels » - e2;
  - v. « Activité communautaire ou socioculturelle » - e3;
- b) L'usage « marché public » de la classe d'usages c4 est seulement permis au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou sur le terrain où il est érigé.
- c) Seuls les usages suivants sont autorisés aux étages 3 à 8 :
  - i. « Habitation collective » - h4;
  - ii. « Activité communautaire ou socioculturelle » - e3;

9. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux usages spécifiques autorisés aux volumes B du bâtiment illustrés à l'annexe A ID\_Batiments :

- a) Seuls les usages suivants sont autorisés au rez-de-chaussée :
  - i. « Commerces de petite et moyenne surface » - c1;
  - ii. « Microbrasserie ou distillerie artisanale » de la classe d'usage c1
  - iii. « Équipements sportifs et culturels » (e2)
  - iv. « Activité communautaire ou socioculturelle » - e3;
- b) L'usage « marché public » de la classe d'usages c4 est seulement permis au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou sur le terrain où il est érigé.
- c) Seuls les usages suivants sont autorisés aux étages 3 à 8 :
  - i. « Habitation collective » - h4;
  - ii. « Activité communautaire ou socioculturelle » - e3;

10. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux usages spécifiques autorisés aux volumes C du bâtiment illustrés à l'annexe A ID\_Bâtiments:

- a) Seuls les usages suivants sont autorisés au rez-de-chaussée :
  - i) « Commerce de petite et moyenne surface » (c1)
  - ii) « Studio de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1,
  - iii) « Microbrasserie ou distillerie artisanale » de la classe d'usages c1
  - iv) « École ou studio de danse ou de musique » de la classe d'usages c1;
  - v) « Salle de réception » de la classe d'usages c4,
  - vi) « Équipements sportifs et culturels » (e2)
  - vii) « Équipements culturels et communautaires » (e3)
- b) L'usage « marché public » de la classe d'usages c4 est seulement permis au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou sur le terrain où il est érigé.
- c) Seuls les usages suivants sont autorisés au 2<sup>e</sup> étage
  - i) « Habitation » (h4)

- ii) « Ateliers d'artistes ou d'artisans » (c1)
  - iii) « Commerce de petite et moyenne surface » (c1)
- d) Seuls les usages suivants sont autorisés aux étages 3 à 5
- i) « Habitation » (h4)
  - ii) « Ateliers d'artistes ou d'artisans » (c1)
- e) Un usage complémentaire à un logement, permettant à une partie du logement d'être occupée comme atelier d'artistes ou d'artisans par l'occupant du logement, sous les conditions suivantes
- i) L'espace ne doit pas excéder la plus petite des superficies suivantes, soit 50 mètres carrés ou 40% de la superficie totale de plancher de ce logement;
  - ii) Aucune activité dangereuse ou nocive eu égard à la sécurité des occupants de l'espace habitable n'est permise;
  - iii) L'atelier d'artiste ou d'artisan ne doit donner lieu à aucune activité provoquant ou produisant une émanation d'odeur, de gaz, de poussière, de chaleur ou de fumée à l'extérieur de l'atelier;

11. Un seul établissement exploitant l'usage « microbrasserie ou distillerie artisanale » est permis par la présente résolution. Cet établissement doit être situé au rez-de-chaussée.

## **ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE**

12. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives à l'architecture et à la volumétrie des bâtiments:

- a) Au moins 65% de la superficie des murs extérieurs de chaque bâtiment ou volume de bâtiment distinct soustraits de la superficie combinée des ouvertures, des murs extérieurs implantés sur la ligne de lot, des murs extérieurs situés dans une cour entièrement encloisonnée et des murs extérieurs des constructions hors-toit doit être recouvert d'un revêtement de maçonnerie de brique d'argile
- b) La longueur maximale d'une façade située entre deux passages, mesurée au rez-de-chaussée est limitée à 60 mètres;
- c) Sur chaque bâtiment distinct du lot 1, prévoir un minimum de 10% et un maximum de 25% du périmètre, lorsque mesuré au rez-de-chaussée, où la surface de mur extérieur en hauteur est en surplomb d'un mur extérieur en contrebas;

## **ESPACES LIBRES**

13. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux espaces libres:

- a) Les accès des bâtiments ainsi que les aménagements (ruelle, watersquare, belvédère) doivent être universellement accessibles.
- b) Aucune clôture n'est autorisée sur le site à l'exception des clôtures visant à protéger les chantiers de construction et à délimiter les cours des logements situées au rez-de-chaussée dans la ruelle privée et le passage tel qu'illustré aux pages 46 et 72 de l'annexe A.
- c) L'aménagement d'un passage incluant un water square et un belvédère doit se faire en continuité avec l'axe de la rue Lanouette tels qu'illustrés aux pages 46 et 72 de l'annexe B. Le passage doit être universellement accessible et sa largeur minimale est établie à 15 mètres à l'accès situé sur la rue Hickson jusqu'à l'intersection de la ruelle. Sa largeur peut varier entre 10 et 15 mètres

sur toute sur l'ensemble de son parcours.

d) La superficie minimale du belvédère situé entre la rue Dupuis et la ruelle est établie à 750 mètres carrés alors que la largeur minimale du belvédère en façade de la rue Dupuis est établie à 15 mètres.

e) L'aménagement d'un passage depuis la rue Bannantyne jusqu'à la limite ouest du site tel qu'illustré aux pages 46 et 72 de l'annexe B jointe au présent dossier doit être universellement accessible et doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.

f) L'espace libre résiduaire du territoire dans une proportion minimale de 40% de sa superficie, doit être composé d'un substrat perméable d'une épaisseur suffisante pour la plantation de végétaux; plantes, arbustes et arbres.

## **AGRICULTURE URBAINE ET AMÉNAGEMENT DES TOITS**

14. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives à l'agriculture urbaine et à l'aménagement des toits:

a) Aménager une superficie minimale de 500 mètres carrés destinée à l'agriculture urbaine sur l'ensemble des toits des volumes A, B et C.

b) Les espaces destinés à l'agriculture urbaine doivent être munis de bacs de compostage.

c) Aménager un ou des toits végétalisés totalisant une superficie minimale de 600 mètres carrés répartis sur l'ensemble des toits des volumes A, B et C.

## **STATIONNEMENT, SUPPORTS À VÉLOS ET QUAIS DE CHARGEMENT**

15. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux stationnement et supports à vélos :

a) Le ratio maximum de cases de stationnement est établi à 0,75 case / logement.

b) Toutes les cases de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être aménagées au sous-sol.

c) Un minimum de 2% des cases de stationnement doit être aménagé pour des personnes à mobilité réduite.

d) Le nombre d'accès au stationnement souterrain pour le bâtiment composé des volumes A, B et C est limité à 1.

e) L'aire de stationnement du bâtiment devra comprendre un espace de stationnement pour les véhicules de type triporteur ou quadriporteur et une station d'entretien pour les vélos.

f) Le ratio minimum de supports à vélos est établi à 0,75 support / logement.

g) Au moins 50% des supports à vélos doivent être localisés à l'intérieur du bâtiment.

h) Un seul quai de chargement est permis par volumes de bâtiments ou par bâtiments.

## **SECTION V**

### **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE APPLICABLES AU LOT A**

16. Préalablement à la délivrance d'un permis visant la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment sur le lot A, une approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise en vertu du chapitre 9 du *Règlement de zonage* (1700).

17. En plus des objectifs et critères applicables à l'approbation du projet en vertu des dispositions des plans d'implantation et d'intégration architecturale, les objectifs et critères suivant s'appliquent :

Objectif 1 – Contribuer à l'évolution et la mise en valeur des percées visuelles d'intérêt vers et à partir de Verdun à travers un projet à l'architecture audacieuse et exemplaire.

1. Prévoir des dégagements, angles, cadrages et espacements entre les volumes construits permettant de mettre en valeur au sein du site et depuis l'extérieur du site des percées visuelles vers une composante patrimoniale, un parc, une place publique, le Mont Royal, ou des bâtiments significatifs du centre-ville, par exemple;
2. Proposer une volumétrie et une apparence architecturale qui enrichissent la silhouette du paysage verdunois et Montréalais depuis des points de vue extérieurs pertinents comme le REM, l'emprise autoroutière, le Canal de Lachine et les belvédères du Mont Royal, par exemple;
3. Favoriser l'ajout d'une œuvre d'art intégrée à l'architecture, de grande ampleur, permettant de contribuer aux vues d'intérêt et au caractère du quartier, en y étant compatible;

Objectif 2 – Favoriser une expression architecturale compatible au milieu d'insertion et misant sur la verticalité, qui contribue à éviter la monotonie et les effets de masse et de longueur, qui permet une expression propre et non-répétitive à chaque bâtiment et qui signale également de façon distincte, diversifiée et individualisée les différentes portions et volumes distincts d'un même bâtiment.

1. Préconiser une composition ordonnancée des façades, l'emploi de trames et rythmes réguliers et raffinés ainsi qu'une texture expressive sur le plan des choix de matériaux, des appareillages, des composantes, des volumes, des jeux de profondeur, des éléments structuraux visibles et des ouvertures;
2. Préconiser une expression verticale à travers les trames, la régularité de l'expression structurale, les textures et les proportions et typologies d'ouverture, et qui limite l'effet d'écrasement, l'effet de barre horizontale en hauteur et les longs corridors construits à l'échelle du piéton au moyen de modulations volumétriques entre les différentes portions d'un même bâtiment, perceptibles et de pleine hauteur;
3. Présenter une identité architecturale contemporaine et inspirée à la fois du contexte industriel et résidentiel environnants et ne prenant pas en compte les bâtiments mal intégrés;
4. Tendre à employer des barrotins pour les garde-corps des balcons, loggias, coursives et toits-terrasse;
5. Préconiser des balcons présentant une majorité de leur superficie en projection;
6. Favoriser la diversité, l'audace et l'innovation dans les dimensions, les alignements et/ou l'expression des saillies en dynamisant la forme des balcons et en opérant un traitement unique à chaque volume en surplomb ou en avant-corps;
7. Intégrer le traitement des ouvertures et des éléments en saillie, incluant les garde-corps, aux trames des revêtements muraux;

Objectif 3 – Favoriser l'aménagement d'un réseau de passages et de places, au sol comme en toiture, agrémentant et facilitant les circulations actives, accessibles et bonifiant le verdissement et l'agriculture urbaine.

1. Favoriser l'accessibilité universelle des sites et des bâtiments par un réseau de passages et de places qui présentent peu d'obstacles, une topographie peu accidentée et dont le niveau se rapproche du rez-de-chaussée;

2. Favoriser l'aménagement de toitures présentant une architecture soignée, verdies et accessibles;
3. Préconiser un aménagement mutualisé et complémentaire des espaces et passages lorsqu'ils sont situés à la limite des terrains;
4. Favoriser des aménagements dédiés à l'agriculture, directement au sol, en bacs et en toiture;
5. Prévoir une perméabilité extérieure piétonne et accessible intégrale du site en tout temps dans l'axe de la rue Lanouette et dans l'axe de l'allée centrale parallèle aux rues Hickson et Dupuis et faisant face au parc Duquette;

Objectif 4 - Encourager les bonnes pratiques de développement durable en matière d'architecture de paysage, de construction et d'aménagement, dans le choix des matériaux dans la mise à profit des espaces extérieurs, dans le rapport à l'ensoleillement et à la ventilation d'un bâtiment dit « passif ».

1. Favoriser le verdissement, la biodiversité et la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain avec la plantation de diverses strates végétales et d'espèces indigènes, tant feuillus que conifères, adaptées à la zone climatique et aux conditions spécifiques du site;
2. Favoriser des couvre-sols, autre que le gazon ou autre monoculture, comme mesure de verdissement des terrains;
3. Afin de favoriser les sols perméables, limiter l'implantation des sous-sols, garages ou autres constructions qui outrepassent les limites d'implantation des volumes extérieurs d'un bâtiment;
4. Prévoir des marges suffisantes pour la plantation d'arbres, en favorisant les arbres à grands déploiement et à essences variées;
5. Préconiser le verdissement des toits, notamment des toits intermédiaires entre les usages résidentiels et les autres, et les portions de toits visibles des étages supérieurs, pour les bâtiments comportant des retraits ou une hauteur variable;
6. Préconiser l'emploi de murs extérieurs pouvant supporter la croissance de végétaux;
7. Mettre de l'avant des mesures vertes de rétention des eaux de ruissellement, en prévoyant d'importantes portions de sol perméable et l'aménagement de noues ou d'espaces en dépression, composés de sols perméables et verdis visant à faciliter la rétention d'eau, l'infiltration de l'eau dans le sol et l'amélioration de la qualité de l'eau rejetée à l'égout;
8. Favoriser l'ensoleillement des espaces extérieurs (balcons, cours, etc.) et minimiser l'ombrage projeté sur les terrains adjacents et sur les parcs et les places publiques;
9. Miser sur une composition des façades différenciée qui optimise l'éclairage naturel en fonction de leur orientation, en ayant recours notamment à des brise-soleils, ainsi que la ventilation naturelle;
10. Les équipements tels que les thermopompes, condenseurs et tout équipement installé à des fins de sobriété énergétique doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment;
11. Minimiser le recours au mur rideau de verre;

Objectif 5 – Concevoir des espaces publics et communs animés, confortables et

sécuritaires.

1. Favoriser l'animation des rez-de-chaussée et des espaces publics attenants par la transparence et la diversité des vitrines, en évitant la monotonie et les espaces aveugles;
2. Favoriser l'aménagement de liens réservés aux piétons et / ou cyclistes sur le site;
3. Prévoir et mettre en valeur des murs expressément conçu pour l'art mural, accessible à partir du rez-de-chaussée;
4. Minimiser le nombre, l'implantation et l'impact des voies de circulation véhiculaire sur le site;
5. Un usage résidentiel occupant le rez-de-chaussée doit favoriser l'intégration du projet dans son milieu environnant dans son apparence extérieure et dans l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;
6. Une unité de chargement doit être située et aménagée de manière à minimiser les impacts associés aux activités de livraison;
7. Les aires à rebuts doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment et être conçues de manière à minimiser les nuisances qui leur sont associées, notamment le bruit et les odeurs;
8. Optimiser le confort et le bien-être des occupants en s'appuyant sur les principes de la biophilie et de la présence du vivant dans l'architecture;
9. Favoriser la cohabitation harmonieuse des usages :
  - i) Pour un usage « débits de boissons alcooliques » ou un usage « services de restauration » à un étage supérieur au rez-de-chaussée ou sur une terrasse aménagée sur un toit, des mesures de mitigation, tel un écran acoustique ou végétal, sont privilégiées et l'emplacement de l'usage doit permettre de limiter les nuisances relatives au bruit perceptible depuis un usage résidentiel;
  - ii) Pour un usage commercial cohabitant avec un usage « habitation multifamiliale (h4) », les caractéristiques du projet, tel que son emplacement et son aménagement, doivent permettre de limiter les nuisances, notamment sur la circulation entre les portions commerciale et résidentielle du bâtiment, le bruit et, le cas échéant, sur les autres activités exercées à l'intérieur de l'établissement et du bâtiment;

## **SECTION VI**

### **GARANTIES FINANCIÈRES APPLICABLES AU LOT A**

**18.** La délivrance d'un permis de construction pour le bâtiment sur le lot A est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, d'un montant équivalent à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière l'immeuble visé par les travaux.

La garantie visée au premier alinéa du présent article demeure en vigueur jusqu'à ce que la construction de tous les bâtiments et les aménagements visés par la demande de permis 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 deuxième alinéa ou que les travaux de construction ne sont pas exécutés conformément à la présente résolution ou aux plans approuvés, le conseil d'arrondissement de Verdun peut réaliser la garantie.

## **SECTION VII**

### DISPOSITIONS FINALES

**19.** Une première demande de permis de construction pour le bâtiment sur le lot A doit être déposée dans les 12 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

---

ANNEXE A

ID\_Batiments – Révision 5 daté du 9 avril 2024 préparé par NOS Architectes

---

ANNEXE B

Cahier PPCMOI – Révision 5 daté du 9 avril 2024 préparé par NOS Architectes

---

ANNEXE C

Certificat de localisation daté du 25 mars 2024, signé par Vital Roy, arpenteur-géomètre

**Signé par** Annick DUCHESNE **Le** 2024-06-14 08:46

**Signataire :**

Annick DUCHESNE

---

Directrice d'arrondissement  
Verdun , Direction des services administratifs

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1245999004

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, avec changement, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), d'une résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec

**CONTENU**

**CONTEXTE**

**Objet: Adoption, avec changements, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), d'une résolution tenant lieu de second projet de résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec.***

**Contexte**

Lors de sa séance tenue le 7 mai 2024, le conseil d'arrondissement de Verdun a, par l'adoption de sa résolution n° CA24 210123, adopté en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI)*, un premier projet de résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec.

En vertu des articles 128 et 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* , après la tenue de l'assemblée publique portant sur un projet de résolution qui contient une disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire, le conseil

d'arrondissement adopte, avec ou sans changement, un second projet de résolution. Comme le premier projet de résolution contient de telles dispositions, le conseil d'arrondissement doit maintenant adopter un second projet, avec ou sans changement, et ce, à la lumière de l'ensemble des interventions reçues dans le cadre de l'assemblée publique (de consultation) qui s'est déroulée le 16 mai 2024 conformément à l'article 125 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le compte rendu de cette assemblée publique sera déposé dans un dossier distinct (dossier n° 1247579006).

### **Décision(s) antérieure(s)**

CA24 210123 – 7 mai 2024 - Adopter en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), une résolution tenant lieu d'un premier projet de résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec. (1245999004)

### **Description**

L'Administration recommande au conseil d'arrondissement d'adopter le second projet de résolution avec changements.

Les changements concernent les dispositions suivantes de la résolution:

- Modification de l'article 19 comme suit:

**19.** Une première demande de permis de construction pour le bâtiment sur le lot A doit être déposée dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

### **Justification**

S'il souhaite aller de l'avant avec ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), le conseil doit maintenant adopter le second projet de résolution avec ou sans changements.

### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Prochaine étape : Adoption du second projet de résolution: CA ordinaire du 4 juin 2024;  
Adoption de la résolution: CA du 2 juillet 2024.

### **Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite de 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**

Abdelkrim AIT ABDAIM  
Conseiller en aménagement

**IDENTIFICATION** Dossier # :1245999004

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, avec changement, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), d'une résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec

**CONTENU**

CONTEXTE



Contenu
---------

**Objet: Adoption, avec changements, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), d'une résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec.***

Contexte

Lors de sa séance ordinaire tenue le 4 juin 2024, le conseil d'arrondissement de Verdun a, par l'adoption de sa résolution n° CA24 210148, adopté avec changements, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI)*, une résolution tenant lieu de second projet de résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec

Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec.

En vertu des articles 128 et 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)*, toute disposition susceptible d'approbation référendaire qui est contenue dans le second projet de résolution peut faire l'objet d'une demande visant à ce que toute résolution contenant cette disposition soit soumise à l'approbation de certaines personnes habiles à voter.

En ce sens, l'Arrondissement a publié un avis le 5 juin 2024, donnant un délai de 8 jours, pour que des personnes habiles à voter d'une zone concernée puissent déposer une demande de tenue de registre, en y indiquant les dispositions susceptibles d'approbation référendaire sur lesquelles ils souhaitent voir ce registre tenu.

Quatorze (14) signatures ont été reçues au bureau de la secrétaire d'arrondissement, réparties sur les zones H02-59, H02-63, H02-67 et H02-117.

Le seuil minimal de 12 signatures permettant la tenue de registre n'a pas été atteint dans aucune de ces zones.

Ainsi, aucune demande valide d'ouverture d'un registre par des personnes intéressées de la zone C02-60 et des zones contigües H02-59, H02-63, H02-64, H02-67, H02-117, au sens de l'article 133 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, n'a été reçue par l'Arrondissement.

### **Décision(s) antérieure(s)**

CA24 210148 - 4 juin 2024 - Adopter, avec changement, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI)*, d'un second projet de résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec. (1245999004)

CA24 210123 - 7 mai 2024 - Adopter en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI)*, une résolution tenant lieu d'un premier projet de résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec. (1245999004)

### **Description**

L'Administration recommande au conseil d'arrondissement d'adopter la résolution finale sans modification.

### **Justification**

S'il souhaite aller de l'avant avec ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), le conseil doit maintenant adopter la résolution.

## Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Adoption de la résolution : CA extraordinaire du 17 juin 2024.

## Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.



Identification			
Dossier : 1225999008	Date de création : 23/03/16	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 23/03/31
Unité administrative responsable	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme		
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement		
Charte montréalaise des droits et responsabilités / Sommet	Ne s'applique pas		
Compétence d'agglomération / Contrat de ville	Ne s'applique pas		
Projet	-		
Objet	Adoption en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), d'une résolution afin de permettre la construction de 4 bâtiments à vocation mixte sur les lots 1 860 759, 1 860 694 et 1 860 832 et l'agrandissement du bâtiment situé au 16, place du Commerce - lot 1 860 831 du cadastre du Québec.		
Responsable : Abdelkrim AIT ABDAIM	Signataire : Annick DUCHESNE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu
---------

## VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Abdelkrim AIT ABDAIM  
Conseiller en aménagement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1245999004**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), d'un premier projet de résolution afin de permettre la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Une demande a été déposée en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI) visant la démolition des bâtiments situés au 999, rue Hickson, 1045, rue Hickson, 3827 à 3867, rue Bannantyne, 3897, rue Bannantyne et au 3801-07, rue Bannantyne ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot A formé des es lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec et la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot B formé d'une partie des lots 1 154 389, 1 154 390 du cadastre du Québec.

Le projet prévoit la construction d'environ 520 logements, des locaux commerciaux et des ateliers-lofts pour artistes et artisans.

Le projet requiert l'autorisation des usages « habitation multifamiliale (h4) », « Atelier d'artiste ou d'artisan » (h4 et c1) en plus des usages du groupe d'usages commerce de petite et moyenne surface (c1) autorisé à la grille des usages et normes C02-60, « studio de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1, « salle de réception » de la classe d'usages c4, « équipements sportifs et culturels » (e2) et les usages « équipements cultuels et communautaires » (e3); et une dérogation aux articles 36.13, 36.14, 36.17, 36.6, 39.2, 63.13, 63.14 et 70.8, 83.3, 85, 89.1, 97, 105, 106, 107, 111, 112, 163, 117, 177, 184, 187 et à l'annexe A - Terminologie du *Règlement de zonage* (1700) relativement aux usages spécifiquement permis, aux saillies, au triangle de visibilité, aux bâtiments accessoires, aux stationnements, aux supports de vélos, aux espaces de chargement, aux matériaux de revêtement, aux escaliers extérieurs, aux appentis techniques, aux toits-terrasses et au calcul de la superficie de plancher.

De plus, le projet requiert une dérogation à l'article 16 du *Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun* (RCA14 210005) relativement à la superficie de

plancher maximale destinée au service et à la consommation de boissons alcooliques.

Dérogeant à certaines dispositions du *Règlement de zonage* (1700) et respectant les objectifs du plan d'urbanisme, le projet est assujéti à une évaluation dans le cadre du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003).

Les lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 sont situés dans la zone C02-60 qui autorise la classes d'usages c1 - commerce de petite et moyenne surface.

Le projet particulier est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Les articles du projet de résolution étant susceptibles à la procédure d'approbation référendaire sont les suivants:

- Les paragraphes a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), o), p) de l'article 3;
- L'article 4
- L'article 7;
- L'article 8;
- L'article 10;
- L'article 11;
- L'article 13;
- L'article 15;

## **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

s.o.

## **DESCRIPTION**

### **Description**

Formé de parties des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec situés entre la rue Dupuis, la rue Bannantyne et la rue Hickson, le site formera un seul lot sur lequel sera érigé un bâtiment composé de 3 volumes traversés par deux passages dont une ruelle verte privé.

Le passage traversant le site à partir de la rue Hickson à la rue Dupuis en continuité avec l'axe de la rue Lanouette assurera une percée visuelle vers le centre-ville. L'aménagement d'un « water square » est prévu à l'entrée de ce passage (rue Hickson). Des noues drainantes ainsi que des plantations (arbres et arbustes) seront aménagées le long du passage afin d'assurer la gestion des eaux de pluie et de combattre les îlots de chaleur

La ruelle verte assurera le lien entre la partie ouest de l'îlot et le parc Duquette. Des plantations (arbres et arbustes) contribueront aussi à la gestion des eaux de pluie et à combattre les îlots de chaleur.

Le passage sera animé et limité par des locaux commerciaux et des unités résidentielles situés au rez-de-chaussées des trois (3) volumes du bâtiment. Le passage aboutira sur un belvédère légèrement surélevé qui permettra aux résidents et usagers d'admirer la vue sur le centre-ville.

Le volume A du bâtiment situé à l'intersection de la rue Bannantyne et de la rue Dupuis inclura les usages « Habitation collective » - h4, « Commerces de petite et moyenne surface » - c1, « Équipements collectifs sportifs et culturels » - e1 et « Activité communautaire ou socioculturelle » - e3 au 2 premiers étages alors que les étages supérieurs seront occupés par des usages « Habitation collective » - h4 et « Activité communautaire ou socioculturelle

» - e3.

Le volume B du bâtiment situé sur la rue Dupuis inclura les usages « Commerces de petite et moyenne surface » - c1 au rez-de-chaussée alors que les étages supérieurs seront occupés par des usages « Habitation collective » - h4 et « Activité communautaire ou socioculturelle » - e3.

Le volume C du bâtiment situé sur la rue Hickson inclura les usages « Commerce de petite et moyenne surface » (c1), « Studio de production ou de diffusion culturelle ou artistique » de la classe d'usages c1, « Brasserie ou distillerie artisanale » de la classe d'usage c1, « École ou studio de danse ou de musique » de la classe d'usages c1, « Salle de réception » de la classe d'usages c4, « Équipements sportifs et culturels » (e2) et « Équipements culturels et communautaires » (e3) ainsi que l'usage « Ateliers d'artistes ou d'artisans » (c1) au 2e étage alors que les étages supérieurs seront occupés par l'usage i) « Ateliers d'artistes ou d'artisans » (h4).

Les superficies totales de plancher du site sont les suivantes (Les données sont approximatives, elles seront précisées lors du dépôt des demandes de permis. assujetties à un par plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)):

Superficie totale: 36 322 m<sup>2</sup>;

Commerces: 1975 m<sup>2</sup>;

Résidentiel: 34 347 m<sup>2</sup>.

Nombre d'unités de logements approximatif: 520 unités

De ce nombre, sont inclus:

- 104 logements abordables;
- 56 loft-ateliers;
- 10% de logements familiaux;

### **Terrain**

Le terrain est composé de parties des lots 1 154 389, 1 154 390, 1 154 391 et 1 154 392 du cadastre du Québec.

### **Milieu d'insertion**

Le projet s'inscrit dans le secteur Hickson-Dupuis ayant fait l'objet d'une vision urbanistique.

## **1- Architecture et implantation**

Les nouveaux bâtiments proposés sont implantés de manière à encadrer le passage entre la rue Hickson et la rue Dupuis en continuité avec l'axe de la rue Lanouette ainsi que la ruelle verte assurant un lien entre la partie ouest de l'îlot et le parc Duquette.

Le passage étant le principal point d'attraction et le lieu le plus animé du site, l'occupation des rez-de-chaussée des volumes du bâtiment par des usages commerciaux et résidentiels contribuera à offrir une diversité d'activités commerciales, communautaires et culturelles.

L'implantation du volume A comprend des retraits afin d'éloigner les usages « habitation » des sources de nuisances de la cour de la voirie et de l'usine de filtration d'eau

Le rapport espace bâti / terrain pour l'ensemble du projet est de 61 % alors que la superficie du site est de 11 597 m<sup>2</sup> et la superficie au sol de l'ensemble des bâtiments est de 7074 m<sup>2</sup>. Le coefficient d'occupation du sol total est établi à un maximum de 4.

- Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Hickson :
  - o Marge avant minimale : 0 mètres
  - o Marges latérales totales minimales : 1,5 mètres
  - o Marge arrière minimale : 5 mètres
- Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Bannantyne :
  - o Marge avant minimale : 1,5 mètres
  - o Marges latérales totales minimales : 11 mètres
  - o Marge arrière minimale : 0
- Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Dupuis :
  - o Marge avant minimale : 4 mètres
  - o Marges latérales totales minimales : 1,5 mètres
  - o Marge arrière minimale : 7 mètres

### **Matériaux de revêtement**

Les matériaux de revêtement proposés pour l'ensemble des bâtiments ont été choisis afin de réduire la production de déchets et de favoriser des délais de construction rapides. Il est proposé d'utiliser les matériaux de revêtements durables et locaux suivants:

- Briques recyclées et briques ;
- panneaux préfabriqués de béton ;
- matériaux métalliques et /ou matériaux légers et le verre.

Les toits seront recouverts de membranes blanches à l'exception des toits verts et des superficies de toits destinées à l'agriculture urbaine.

### **Traitement des façades**

Les rez-de-chaussée des trois volumes du bâtiment seront majoritairement revêtus de briques (et de briques recyclées du bâtiment démolé).

Les étages supérieurs seront revêtus de panneaux préfabriqués de béton et/ou de matériaux légers et matériaux métalliques.

Les façades des volumes situés sur la rue Dupuis seront dotées de coursives recouvert d'un matériau léger afin de réduire les nuisances dues au bruit et à la circulation. De plus, une partie de la façade du volume A sera en retrait de 7,5 mètres afin de réduire la proximité des unités de logement de la rue et de créer un écran végétal composé d'arbres et d'arbustes.

Enfin, certaines façades seront réservées à l'art mural notamment les murs latéraux donnant sur le lot voisin à l'ouest du site.

### **Accès véhiculaire, stationnement et supports à vélo**

Les accès véhiculaires du site sont limités à un seul accès afin de favoriser des déplacements actifs et l'aménagement de passages accessibles et sécuritaires pour le piéton et le cycliste.

L'accès véhiculaire et le quai de chargement seront localisés sur la rue Dupuis, à l'ouest du volume B du bâtiment.

Le site ne comporte aucun stationnement de surface. Le stationnement souterrain desservira les trois volumes du bâtiment.

L'ensemble des cases sera muni d'installations permettant le branchement de bornes de recharge pour véhicules électriques.

La distribution des espaces de stationnement est la suivante:

#### Stationnement

- Le ratio maximum de cases de stationnement est établi à 0,75 case / logement.
- Toutes les cases de stationnement pour les véhicules motorisés doivent être aménagées au sous-sol.
  
- Un minimum de 2% des cases de stationnement doit être aménagé pour des personnes à mobilité réduite.

#### Supports à vélo

Minimum requis:

- Le ratio minimum de supports à vélos est établi à 0,75 support / logement.
- Au moins 50% des supports à vélos doit être localisé à l'intérieur du bâtiment.

Nombre de supports à vélo minimum à fournir: 390

#### Quai de chargement

- Un seul quai de chargement est permis pour chacun des volumes du bâtiment ou bâtiments.

### **Collecte des matières résiduelles**

Les locaux d'entreposage de matières résiduelles sont situés dans le stationnement souterrain. Le bâtiment disposera de deux locaux de stockage à déchets. Le point de collecte est situé près de l'accès véhiculaire du stationnement souterrain. Cette localisation permettra aux camions de collecte de matières résiduelles d'accéder au point de collecte sans pénétrer dans le site, dans les aires d'animation et dans les espaces réservés aux piétons et aux cyclistes.

Les conteneurs de matières résiduelles situés dans les locaux d'entreposage des matières résiduelles seront acheminés vers le point de collecte à l'aide de véhicules électriques.

Les espaces dédiés à l'agriculture urbaine sur les toits-terrasses seront aussi équipés de bacs de compostage.

Les nouvelles constructions doivent prévoir les installations et les équipements pour la gestion de toutes les collectes (les déchets, les matières recyclables et les matières compostables).

### **Percées visuelles et points de vue**

Le projet contribuera à conserver une percée visuelle à partir de la rue Lanouette vers le centre-ville.

## **2- Aménagements**

### **Aménagement paysager, arbres et plantations**

Les espaces libres au sol et aux toits seront aménagés selon six typologies d'espaces

- Plantation en pleine terre - 975 mètres carrés;
- Noues de biorétention - 612 mètres carrés;
- Plantations en bacs - 366 mètres carrés;
- Surfaces pavées perméables - 918 mètres carrés
- Surfaces pavées semi-perméables - 595 mètres carrés
- Terrasses et jardins privés - 1069 mètres carrés

Superficie totale des espaces libres: 3395 mètres carrés;

Nombre d'arbres prévus: 75;

Taux de verdissement moyen: 60 %.

### **Infrastructures vertes et rétention des eaux de ruissellement**

Afin d'assurer la rétention des eaux de ruissellement, de maximiser les surfaces végétalisées et de réduire les impacts sur l'environnement, les mesures suivantes sont proposées:

- Aménagement d'un water square à l'entrée du passage à partir de la rue Hickson;
- Aménagement de noues de drainage le long du passage et de la ruelle verte;
- Plantation d'arbres et d'arbustes en plein terre dans les espaces libres et les marges avant;
- Aménagement de toits verts et d'espaces destinés à l'agriculture urbaine;

### **Agriculture urbaine et aménagements sur les toits**

Superficie destinée à l'agriculture urbaine: 500 mètres carrés

Nombres d'arbres en bacs: 25

### **Accessibilité universelle**

L'ensemble du site incluant les passages et les bâtiments est universellement accessible.

### **Étude d'ensoleillement**

- Solstice d'hiver
  - o L'étude démontre que l'ombre portée du projet couvre la rue et une partie de la cour de la voirie entre 9h et midi et se déplace vers l'est du terrain de la voirie entre 13h et 15h. L'impact des volumes proposés sur l'ensoleillement du quartier durant le solstice d'hiver est peu important et se concentre principalement sur le stationnement de la cour de la voirie. Enfin, la ruelle (ouest en est) est l'endroit le plus affecté puisqu'il est situé entre les volumes proposés sur la rue Hickson et ceux proposés sur la rue Dupuis.
- Équinoxe
  - o L'étude démontre que l'ombre portée se concentre sur la rue Dupuis. Enfin, la ruelle (ouest en est) est l'endroit le plus affecté puisqu'il est situé entre les volumes proposés sur la rue Hickson et ceux proposés sur la rue Dupuis.
- Solstice d'été
  - o Peu d'impact. Le belvédère est couvert à 9h mais de plus en plus dégagé plus on s'approche de midi.
  - o Le belvédère et le passage se couvrent au fur et à mesure que la journée avance, à partir de 14h jusqu'au coucher du soleil.

### **Étude des impacts éoliens (conclusion du rapport préliminaire)**

Extrait du rapport préliminaire : *"L'analyse du régime des vents dans le secteur a permis de mettre en évidence les principaux effets éoliens attendus à la suite de la réalisation du projet pour les deux directions dominantes des vents à Montréal, soit l'ouest-sud-ouest (OSO) et le nord-nord-est(NNE). Cette analyse s'est appuyée sur la volumétrie du projet, une visite du site et le régime des vents à Montréal.*

*Par vents du NNE, la zone la plus à risque de générer de l'inconfort associé aux vents est le passage nord-sud dans lequel l'allée piétonne, le belvédère, les gradins ainsi que le « Water square » sont localisés. En effet, trois effets de coin, deux en hauteur et un au niveau du sol, sont prévus dans l'entrée nord de ce passage. L'effet de coin au sol est causé par les vents incidents qui dévient une partie des courants circulant sur la rue Dupuis dans le passage. Mis à part l'usine Atwater, l'absence d'obstacle au nord-est du site explique la présence de ces vents incidents au niveau du sol. De plus, puisque le passage nord-sud est orienté de façon parallèle aux vents en hauteur ainsi qu'au niveau du sol, des vents canalisés sont prévus dans cet axe. Mentionnons aussi que, puisque l'espace entre les bâtiments B et C est réduit dans l'allée, en hauteur comme au niveau du sol, deux effets de Venturi sont donc anticipés au-dessus de cette zone de détente. Afin de réduire l'inconfort potentiel associé à ces impacts, deux options possibles de mitigations sont recommandées dans l'allée ainsi qu'à l'entrée nord du passage : l'installation d'écrans architecturaux ou de panneaux vitrés. Ces mesures permettront de ralentir les vents localement et d'ainsi fournir un confort éolien acceptable aux usagers des trois zones de détente. Il faut aussi noter que ces écrans pleins devraient empêcher les vents au sol de se canaliser entre les bâtiments A et D, au-dessus du Watersquare. Cela devrait donc aussi protéger cette zone de détente. Par ailleurs, le quartier résidentiel situé au sud du projet sera protégé des vents du NNE par la volumétrie des bâtiments du projet.*

*L'orientation du site favorise la canalisation des vents en hauteur d'OSO dans le passage est-ouest, au-dessus de la ruelle verte, par rapport aux courant dans l'axe nord-sud. Les vents seront canalisés dans l'axe est-ouest, en particulier entre les bâtiments B et C. Mentionnons aussi que deux effets de coins sont prévus en hauteur au passage des arêtes nord-ouest et sud-est du bâtiment A. Plusieurs effets de sillage seront aussi présents en hauteur sur les côtés nord et est du site. D'ailleurs, au-devant des façades nord et est du*

*bâtiment B, deux zones de sillages au niveau du sol sont prévues. Les vitesses de vents réduites à ces endroits offriront un confort adéquat aux piétons circulant sur ces parties de l'avenue Bannantyne, de la rue Dupuis et du parc Duquette. Rappelons aussi que l'effet de coin prévu à la hauteur des usagers du « Water square », causé par les vents redirigés de la rue Hickson dans l'axe nord-sud, peut être éliminé en installant des écrans architecturaux ou des panneaux vitrés à l'entrée sud de ce passage. Les vents au sol canalisés entre les bâtiments A et D, qui pourraient s'infiltrer en partie au-dessus de la ruelle verte, ne devraient pas être problématiques dû à la présence de plusieurs arbres matures dans cette ruelle. De plus, cela devrait aussi être le cas pour les vents canalisés au sol entre les bâtiments B et C si les recommandations dans l'allée et à l'entrée nord de l'axe nord-sud sont suivies. Finalement, il est aussi anticipé qu'un effet de coin pourrait être généré au passage de l'arête sud-est du bâtiment D. En effet, les vents canalisés sur la rue Hickson pourraient être interceptés par ceux de l'avenue Bannantyne et être en partie redirigés dans l'axe de celle-ci, causant ainsi par le fait même cet effet de coin.*

*Il faut aussi noter que selon notre analyse préliminaire, nous n'entrevoyons pas a priori de problématiques de vents forts au niveau du sol à cause de la hauteur des bâtiments autant par vents d'OSO que du NNE. Il est important de rappeler que les résultats présentés ci-dessus sont qualitatifs, et que seule une étude complète sur modèle numérique 3D permettrait d'avoir un portrait plus précis de tous ces phénomènes aérodynamiques complexes. "*

## JUSTIFICATION

### **Séance du comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 16 avril 2024: Avis de la Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET):**

Considérant que les occupations prévues au projet sont compatibles avec le milieu d'insertion par l'emplacement des usages, l'aménagement d'un écran sur les façades situées sur la rue Dupuis face à l'usine de filtration et de la cour de la voirie ainsi que les aménagements paysagers et les retraits prévus dans le volume du bâtiment situés sur la rue Dupuis;

Considérant les qualités d'intégration du projet concernant l'aménagement des lieux ainsi que les propositions de mise en valeur des espaces extérieures, notamment par le verdissement et la déminéralisation du site, l'aménagement d'un « water square », de noues drainantes et d'un belvédère, la mise en valeur d'une percée visuelle sur le centre-ville ainsi que l'aménagement de toits végétalisés ainsi que des espaces destinés à l'agriculture urbaine;

Considérant la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, notamment par la localisation de tous les cases de stationnement au sous-sol, l'aménagement d'un passage et d'une ruelle verte réservés au déplacement actif et l'aménagement d'un espace réservé aux supports à vélos;

Considérant que le projet intègre des composantes culturelles et sociales, notamment avec l'intégration d'espaces destinés à l'art mural, l'offre en logements abordables et en logements familiaux et l'aménagement d'espaces destinés à des activités communautaires.

Considérant que les passages, les accès aux bâtiments, les aménagement aux toits sont universellement accessibles et que le bâtiment proposé sera minimalement accessible (normes minimales du Code du bâtiment) et qu'on y prévoit l'aménagement de deux (2) unités adaptées;

La DDTET considère que le projet proposé répond de manière satisfaisante aux critères du PPCMOI, et recommande au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de donner une suite

favorable à la demande.

### **Analyse des membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU):**

Une question est soulevée en lien avec l'accessibilité universelle du projet. Les invités expliquent les diverses normes du Code du bâtiment qui s'appliquent. Il est précisé que tous les étages seront desservis par un ascenseur et accessibles à l'aide d'un parcours universellement accessibles et que les logements seront minimales accessibles (salle de bain, salle de séjour).

Un membre soulève l'enjeu de l'acceptabilité du projet par sa densité et plus particulièrement par la hauteur des bâtiments. Il s'interroge à savoir si le même projet serait possible avec quelques étages de moins.

Les concepteurs expliquent que la hauteur actuelle permet de limiter l'implantation au sol afin de dégager des vues, des percées et des espaces de qualité au sol. Par l'architecture, les concepteurs prétendent que les habitants seront en lien avec les espaces extérieurs au sol.

Un membre se questionne les démarches du « placemaking » et cherche à comprendre la sélection des gens invités. Les concepteurs précisent qu'une firme de consultation des parties prenantes a été mandatée pour identifier les parties prenantes du secteur et de les inviter à participer aux démarches du « placemaking ». Ils précisent aussi que c'est une démarche visant à alimenter les concepteurs du projet. Le membre demande des précisions concernant les séances et les participants. Les concepteurs expliquent que la démarche était en trois ateliers (planification du site, une balade dans le quartier, atelier de co-création), auxquels les mêmes participants ont participé. C'est une démarche qui permet aux développeurs et aux architectes de créer un dialogue continu dans l'évolution du projet.

Un membre se questionne la proportion du nombre de logements familiaux et demande ce qui est considéré comme des logements familiaux. Le requérant répond que le projet comprendra 10% de la superficie totale résidentiel en logement de 3 chambres ou plus.

Un membre se questionne s'il est possible d'offrir des initiatives d'agriculture urbaine au sol en plus des initiatives d'agriculture prévues sur les toits. Les concepteurs précisent qu'en plus des ambitions d'agriculture urbaine, ils veulent que la programmation au sol permette une appropriation citoyenne et la vie urbaine. Ils précisent également que l'ensoleillement est préférable aux toits pour l'agriculture urbaine. De plus, il est important qu'il y ait une masse critique ou une superficie suffisante pour que l'agriculture urbaine puisse s'opérer sur le site.

Un membre questionne les murs qui donnent sur la rue Dupuis et souhaite avoir plus de précisions sur le visuel de l'intervention. Les concepteurs précisent que l'intervention donnera l'effet d'une *Loggia*, à l'aide d'un écran d'aluminium perforé et/ou verre fixé ou posé devant la dalle. L'art mural peut se déployer sur des panneaux sérigraphiés en usine ou encore sur le site.

Un membre s'interroge sur la possibilité que le lot social puisse accueillir des usages commerciaux et les raisons pour lesquelles le projet social est prévu à cette intersection. Les concepteurs expliquent les avantages de cet emplacement et la DDTET explique les limitations des programmes sociaux-communautaires en ce qui a trait aux possibilités de mixité dans le bâtiment.

Un membre s'interroge sur les intentions en ce qui concerne l'accès aux toits. Les concepteurs précisent les intentions de l'utilisation du toit du volume loft-atelier, l'utilisation

du toit cultivable sur le volume résidentiel et les autres toitures végétalisées. Le membre questionne l'utilisation des cours intérieures verdies. Les concepteurs expliquent que ces cours seront dédiées aux résidents.

L'intégration de l'agriculture urbaine s'allie avec le concept work, live, learn and play. L'implication d'un organisme permettrait de créer trois (3) emplois tout en éduquant et en sensibilisant les résidents.

Un membre soulève l'enjeu des démolitions des bâtiments existants dans le cadre du projet et les possibilités de réemploi des matériaux de construction. Les mandataires expliquent qu'ils souhaitent réemployer la brique existante pour en faire des murs passifs à l'aide d'un partenaire. Ils soutiennent que 150 tonnes de gaz à effet de serre (GES) en seraient ainsi sauvées.

Un membre questionne la faisabilité/rentabilité de la faible superficie de toiture végétalisée du volume loft-atelier. Les mandataires précisent que le but de cette intervention n'est pas la rentabilité, mais bien la souveraineté alimentaire, le volet éducationnel et les gains environnementaux. Ils précisent également les limites et contraintes des toits verts dans le cadre du présent projet. Le membre questionne si les lofts-ateliers prennent en considération le principe de cohabitation. Les architectes prétendent que la proposition actuelle est innovante et permettra l'émergence de typologies de logements optimales. Le membre questionne les intentions de gestion de déchets, spécifiquement la compaction, surtout pour l'usage commercial. Toutes les matières sont entreposées au sous-sol et sorties le jour de la collecte et déplacées à l'aide d'un véhicule électrique vers un espace dédié à l'extérieur du bâtiment donnant sur la rue Dupuis. Pour ce qui est des bâtiments commerciaux, des chutes à déchets sont prévues vers des bacs de compaction. Les mandataires sont en discussion avec des firmes pour avancer des solutions alternatives.

Un membre questionne la dérogation demandée en ce qui concerne les usages et rappelle l'importance des services de proximité, notamment des garderies, pour soutenir une telle densité. Les concepteurs indiquent que certains espaces au sol demeurent disponibles (espaces communs) et qu'une garderie pourrait se déployer dans un espace commercial. Une membre souligne l'importance d'une gestion exemplaire de l'eau. Il souligne également que les demandes de dérogation pourraient être une source de nuisance et suggère que la cohabitation entre les usages soit approfondie. Puisque le bâtiment sera locatif, les concepteurs précisent qu'un grand soin sera donné à la cohabitation, par la gestion de l'immeuble. Un membre souligne les avantages de la proposition en matière de verdissement. Il rappelle l'importance de l'insonorisation des bâtiments et d'une conception soignée. Les usages plus intenses seraient localisés plus sur l'axe Bannantyne et les services et / ou commerces de proximité seront situés dans le passage. D'autres éléments pourraient être intégrés afin de mitiger les nuisances, soit par du bruit blanc par l'aménagement du « water square ».

### **Recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU) :**

Le CCU recommande de donner une suite favorable à la condition que des précisions soient fournies avant la présentation du projet devant le conseil d'arrondissement concernant la gestion des matières résiduelles, l'accessibilité universelle, le volet inclusion (volet social, abordable et familial) et l'aménagement paysager. Il suggère que la proportion de logements adaptables soit revue à la hausse et qu'un espace d'aide à la mobilité motorisée y soit dédié.

En réponse aux commentaires et à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le requérant propose d'intégrer les éléments suivants au projet:

1. Gestion des matières résiduelles

Une salle réfrigérée sera aménagée au sous-sol. Les déchets du commercial seront acheminés par l'extérieur vers la rampe de stationnement pour atteindre le salle à déchets en sous-sol.

## 2. Accessibilité universelle

100% des logements seront minimalement accessibles, c'est-à-dire permettre le parcours sans obstacles depuis la porte du logement jusqu'à l'intérieur de la toilette, du séjour et de la salle à manger. En plus, deux unités adaptables seront aménagées avec un parcours sans obstacles depuis la porte du logement jusqu'à l'intérieur d'au moins une chambre, du balcon (le cas échéant), de la cuisine, du séjour, de la salle à manger et la salle de bain. Il est trop tôt pour localiser ces unités considérant le niveau d'avancement du projet, ils seront localisés au moment du PIIA du projet. Les locaux commerciaux et les aires communes du bâtiments seront accessibles jusqu'au seuil de porte des logements.

## 3. Le volet inclusion (volet social, abordable et familial)

Le projet fera l'objet d'une contribution dans le cadre du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (20-041)

Une contribution sur site pour le volet du logement abordable dans le cadre du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (20-041) sera accordée à condition que les programmes de subvention soient disponibles.

Une contribution financière est prévue pour le volet du logement social.

En plus des contributions accordées dans le cadre du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (20-041), le requérant s'engage à fournir 10% de logements familiaux d'une superficie minimale de 86 mètres carrés.

Ces contributions seront validées par le Service de l'habitation lorsque le projet fera l'objet d'une demande de permis.

## 4. Aménagement paysager

Le CCU demande aussi des précisions quant à l'aménagement paysager. Par exemple, une planche illustrant et énumérant les essences d'arbres et de plantations qui pourront potentiellement être plantés dans les aires de plantations prévues au projet.

Les espèces de plantation seront déterminées lors du dépôt de la demande de PIIA.

## 5. Espace d'aide à la mobilité motorisée

Un espace sera prévu au sous-sol à cet effet.

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

Le projet fera l'objet d'une contribution dans le cadre du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (20-041)

Une contribution sur site pour le volet du logement abordable dans le cadre du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (20-041) sera accordée à condition que les programmes de subvention soient disponibles.

Une contribution financière est prévue pour le volet du logement social.

En plus des contributions accordées dans le cadre du *Règlement visant à améliorer l'offre en*

*matière de logement social, abordable et familial (20-041)*, le requérant s'engage à fournir 10% de logements familiaux d'une superficie minimale de 86 mètres carrés. Ces contributions seront validées par le Service de l'habitation lorsque le projet fera l'objet d'une demande de permis.

## **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle. ( voir la grille d'analyse jointe au présent sommaire).

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

s.o.

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Affichage de la demande sur la propriété visée;

- Avis public annonçant la consultation publique, prévue le 16 mai 2024.

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

Adoption du premier projet de résolution : CA du 7 mai 2024;  
Affichage sur la propriété : 8 mai 2024;  
Avis public annonçant la tenue d'une assemblée publique de consultation : 8 mai 2024;  
Assemblée publique de consultation : 16 mai 2024;  
Adoption du second projet de résolution : CA extraordinaire du 21 mai 2024;  
Avis public sur la tenue du registre - approbation référendaire;  
Adoption de la résolution : CA du 4 juin 2024;  
Entrée en vigueur de la résolution: juin 2024

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

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier, aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs, notamment aux dispositions suivantes du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003):

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° 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;  
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**

Éric MASSIE  
Conseiller en aménagement

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2024-05-02

Anthony VILLENEUVE  
chef(fe) de division - urbanisme  
(arrondissement)

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Daniel POTVIN  
Directeur par intérim



**Dossier # : 1235291004**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, sans changement, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), d'un second projet de résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.

Il est recommandé:  
d'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), un second projet de résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situé au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.

**SECTION I  
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique au terrain formé des lots 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et d'une partie du lot 1 153 861 réunifié pour proposer la création d'un lot unique, tel qu'illustré à l'annexe A déposée en pièce jointe au présent sommaire décisionnel.

Une opération cadastrale doit être déposée visant à soustraire une partie du lot 1 153 861, afin que le site assujetti à la résolution soit d'une superficie maximale totale de 2 100 mètres carrés.

**SECTION II  
AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition des bâtiments existants et la construction et l'occupation d'un nouveau bâtiment résidentiel d'un maximum de 60 logements sur ce même emplacement sont autorisées conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger aux usages autorisés à la grille des usages et normes H02-68, afin de construire un bâtiment de la classe d'usages h4 comportant un maximum de 60 logements. Le nombre maximal de logements, la marge minimale avant, la marge

minimale arrière, la hauteur maximale en étages et en mètres, le rapport bâti-terrain maximal et le coefficient d'occupation au sol maximal sont prescrits à la présente résolution.

Il est également permis de déroger aux articles 92-4°, 101, 104, 105, 163, 175, 186.4 et 187-3° 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 la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, d'une somme de 425 000 \$, 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 la présente résolution 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 DES BÂTIMENTS**

5. La démolition des bâtiments identifiés par les numéros 3967-71, 3981-83 et 3995-4003 rue de Verdun et des bâtiments accessoires est autorisée.

6. Une demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la première demande de permis de construction du bâtiment autorisée par la présente résolution.

7. Les demandes d'autorisation de démolition doivent être déposées 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 suivants la fin des travaux de démolition du bâtiment, 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**

#### **CONDITIONS LIÉES AU SITE, À LA CONSTRUCTION ET À L'OCCUPATION DU BÂTIMENT**

9. Le bâtiment doit respecter les hauteurs maximales suivantes :

- 4 étages;
- 14 mètres.

La hauteur maximale en mètres est mesurée entre le niveau du trottoir et le niveau du toit du 4<sup>e</sup> étage.

10. Le bâtiment doit respecter un rapport bâti-terrain maximal de 0,65.

11. Le bâtiment doit respecter un coefficient d'occupation du sol maximal de 2,4.

12. Le bâtiment doit respecter les marges suivantes :

- la marge avant minimale est de 3 mètres;
- la marge arrière minimale est de 10 mètres.

13. Le bâtiment doit comprendre et maintenir un minimum de 13 logements d'une superficie de plancher minimale de 86 mètres carré et composé de 3 chambres à coucher.

14. Le bâtiment doit comprendre et maintenir un minimum de 2 logements adaptés pour l'accessibilité universelle complète, incluant notamment :

- l'accès à toutes les pièces du logement;
- les dégagements intérieurs suffisants près des portes intérieures et dans toutes les pièces;
- des seuils de porte abaissés pour le franchissement des fauteuils et autres appareils aidant la mobilité;
- une hauteur rabaisée pour une partie du comptoir de la cuisine;
- les fonds de clouage et barres d'appuis, notamment dans la salle de bain.

15. Un écran métallique végétalisé installé sur une terrasse au 3e étage doit respecter une hauteur maximale de 1,80 m. Chaque écran est localisé de façon à séparer les terrasses privées de logements distincts.

16. Le bâtiment doit, au sous-sol, permettre de stationner un minimum de :

- 48 vélos stationnés en position horizontale de façon superposée dans un support métallique qui fournit un espace minimal de 1,75 m de longueur, 1,2 m de hauteur et 0,4 m de largeur, pour chaque vélo;
- 18 vélos stationnés en position verticale, dans un espace minimal de 1,2 m de longueur, 2 m de hauteur et 0,4 m de largeur, pour chaque vélo;
- 14 vélos stationnés en position normale, offrant la possibilité d'effectuer la recharge électrique, dans un espace minimal de 2 m de longueur par 0,4 m de largeur, pour chaque vélo;
- 4 vélos cargo stationnés en position normale dans un espace minimal de 2,20 m de longueur par 0,80 m de largeur, pour chaque vélo cargo.

17. Un accès distinct pour les vélos, d'une largeur minimale de 1,9 m, doit être aménagé entre le sous-sol et le domaine public. L'accès est une rampe dont la pente permet d'y faire rouler un vélo. La porte donnant sur cet accès doit être munie d'un mécanisme d'ouverture automatique accessible des côtés intérieurs et extérieurs du bâtiment.

18. La volée d'escaliers intérieure située au rez-de-chaussée et adjacente à l'ascenseur doit être munie d'une glissière permettant d'y faire rouler un vélo.

19. Un local d'entretien des vélos doit être aménagé au sous-sol et inclure une station d'entretien pour les vélos, telle que décrite à l'article 106 du *Règlement de zonage* (1700).

20. Un espace de stationnement est autorisé au sous-sol du bâtiment et doit :

- comporter un maximum de 15 cases de stationnement;
- prévoir un minimum de 4 cases de stationnement munies d'un équipement de recharge électrique pour un véhicule routier personnel;
- respecter une pente maximale de 15 % pour l'accès extérieur au sous-sol;
- prévoir un accès véhiculaire et une porte de garage d'une largeur minimale de 3 mètres.

21. Les bacs et contenants de matières putrescibles et recyclables doivent être entreposés à l'intérieur du sous-sol du bâtiment et déposés à l'extérieur, le jour des collectes, sur une surface prévue à cette fin. Cette surface est constituée de pavés espacés, alvéolés ou de treillis permettant à des végétaux de type couvre-sol d'y pousser.

22. Des arbres doivent être plantés sur le site, en fonction des cours suivantes :

- un minimum de 6 arbres en cour avant;
- un minimum de 11 arbres en cour arrière.

23. La cour arrière doit comprendre un nombre minimal de 12 bacs de plantations et d'agriculture urbaine totalisant une superficie minimale de 40 mètres carrés.

24. Le toit du bâtiment doit comporter des toits verts totalisant une superficie minimale de 720 mètres carrés.

25. 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 terrasses privées ou communes, les équipements communautaires, les bacs de plantation, les espaces d'entreposage de bacs de déchets ou de recyclage, les toits verts et les accès piétons.

Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble de l'emplacement, l'épaisseur des sols supportant les plantations ainsi que le nombre, la variété et la dimension des arbres ou arbustes devant être plantés sur le site.

26. Les végétaux plantés sur le site et ceux mentionnés aux articles 22, 23 et 24 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.

## **SECTION VI**

### **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

#### **SOUS-SECTION I**

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

27. 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 :

- une construction, incluant l'aménagement paysager;
- un agrandissement;
- une modification à l'apparence extérieure;
- une modification à l'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**

28. 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 qui respecte le milieu d'insertion;
- 3° permettre la réalisation de logements destinés à plusieurs types de ménages, dont certains logements familiaux;
- 4° concevoir un aménagement paysager de qualité et réduire les impacts du projet sur l'effet d'îlots de chaleur urbaine en favorisant le verdissage;
- 5° construire un bâtiment mettant de l'avant les principes du développement durable et priorisant les mobilités actives.

#### **SOUS-SECTION 3**

##### **CRITÈRES**

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

- 1° favoriser une composition architecturale respectant les caractéristiques architecturales pertinentes sur la rue de Verdun;
- 2° affirmer le caractère du projet par la volumétrie du bâtiment et dynamiser sa façade par des retraits;
- 3° favoriser un alignement de la façade correspondant aux bâtiments adjacents;
- 4° favoriser l'usage de matériaux de revêtement de qualité;
- 5° favoriser un revêtement de métal d'une épaisseur supérieure;
- 6° souligner l'entrée principale du bâtiment par l'architecture, la volumétrie et les revêtements extérieurs;
- 7° favoriser de larges ouvertures fenêtrées en façade, tant pour les fenêtres que pour les portes;
- 8° favoriser la percolation de l'eau dans le sol par le verdissement, notamment par l'aménagement de noues végétalisées dans la cour arrière;
- 9° maximiser les espaces en pleine terre et la plantation d'arbustes et d'arbres sur les espaces libres résiduels du terrain;
- 10° favoriser l'aménagement d'une cour arrière accessible à tous et programmé d'espaces et de lieux de socialisation permettant notamment l'agriculture urbaine et les activités communautaires;
- 11° assurer un ensoleillement naturel sur les terrains voisins;
- 12° favoriser les mesures bioclimatiques dans l'architecture du bâtiment;
- 13° favoriser la biodiversité des plantes pour les toitures vertes du bâtiment;
- 14° assurer une accessibilité universelle minimale aux logements.

## SECTION VII

### DÉLAI DE RÉALISATION

30. Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 30 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 de cadastre proposant la création du lot 6 481 690, préparé le 1<sup>er</sup> novembre 2021 par Jean-Philippe Giguère, arpenteur-géomètre, et estampillé en date du 17 avril 2024 par la Division de l'urbanisme.

**Signé par** Annick DUCHESNE **Le** 2024-05-22 13:19

**Signataire :**

Annick DUCHESNE

---

Directrice d'arrondissement  
Verdun , Direction des services administratifs



Dossier # : 1235291004

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, sans changement, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), d'une résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.

Il est recommandé:

d'adopter, sans changement, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), une résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situé au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.

## SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au terrain formé des lots 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et d'une partie du lot 1 153 861 réunifié pour proposer la création d'un lot unique, tel qu'illustré à l'annexe A déposée en pièce jointe au présent sommaire décisionnel.

Une opération cadastrale doit être déposée visant à soustraire une partie du lot 1 153 861, afin que le site assujetti à la résolution soit d'une superficie maximale totale de 2 100 mètres carrés.

## SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition des bâtiments existants et la construction et l'occupation d'un nouveau bâtiment résidentiel d'un maximum de 60 logements sur ce même emplacement sont autorisées conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger aux usages autorisés à la grille des usages et normes H02-68, afin de construire un bâtiment de la classe d'usages h4 comportant un maximum de 60 logements. Le nombre maximal de logements, la marge minimale avant, la marge

minimale arrière, la hauteur maximale en étages et en mètres, le rapport bâti-terrain maximal et le coefficient d'occupation au sol maximal sont prescrits à la présente résolution.

Il est également permis de déroger aux articles 92-4°, 101, 104, 105, 163, 175, 186.4 et 187-3° 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 la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, d'une somme de 425 000 \$, 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 la présente résolution 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 DES BÂTIMENTS**

5. La démolition des bâtiments identifiés par les numéros 3967-71, 3981-83 et 3995-4003 rue de Verdun et des bâtiments accessoires est autorisée.

6. Une demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la première demande de permis de construction du bâtiment autorisée par la présente résolution.

7. Les demandes d'autorisation de démolition doivent être déposées 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 suivants la fin des travaux de démolition du bâtiment, 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**

#### **CONDITIONS LIÉES AU SITE, À LA CONSTRUCTION ET À L'OCCUPATION DU BÂTIMENT**

9. Le bâtiment doit respecter les hauteurs maximales suivantes :

- 4 étages;
- 14 mètres.

La hauteur maximale en mètres est mesurée entre le niveau du trottoir et le niveau du toit du 4<sup>e</sup> étage.

10. Le bâtiment doit respecter un rapport bâti-terrain maximal de 0,65.

11. Le bâtiment doit respecter un coefficient d'occupation du sol maximal de 2,4.

12. Le bâtiment doit respecter les marges suivantes :

- la marge avant minimale est de 3 mètres;
- la marge arrière minimale est de 10 mètres.

13. Le bâtiment doit comprendre et maintenir un minimum de 13 logements d'une superficie de plancher minimale de 86 mètres carré et composé de 3 chambres à coucher.

14. Le bâtiment doit comprendre et maintenir un minimum de 2 logements adaptés pour l'accessibilité universelle complète, incluant notamment :

- l'accès à toutes les pièces du logement;
- les dégagements intérieurs suffisants près des portes intérieures et dans toutes les pièces;
- des seuils de porte abaissés pour le franchissement des fauteuils et autres appareils aidant la mobilité;
- une hauteur rabaisée pour une partie du comptoir de la cuisine;
- les fonds de clouage et barres d'appuis, notamment dans la salle de bain.

15. Un écran métallique végétalisé installé sur une terrasse au 3e étage doit respecter une hauteur maximale de 1,80 m. Chaque écran est localisé de façon à séparer les terrasses privées de logements distincts.

16. Le bâtiment doit, au sous-sol, permettre de stationner un minimum de :

- 48 vélos stationnés en position horizontale de façon superposée dans un support métallique qui fournit un espace minimal de 1,75 m de longueur, 1,2 m de hauteur et 0,4 m de largeur, pour chaque vélo;
- 18 vélos stationnés en position verticale, dans un espace minimal de 1,2 m de longueur, 2 m de hauteur et 0,4 m de largeur, pour chaque vélo;
- 14 vélos stationnés en position normale, offrant la possibilité d'effectuer la recharge électrique, dans un espace minimal de 2 m de longueur par 0,4 m de largeur, pour chaque vélo;
- 4 vélos cargo stationnés en position normale dans un espace minimal de 2,20 m de longueur par 0,80 m de largeur, pour chaque vélo cargo.

17. Un accès distinct pour les vélos, d'une largeur minimale de 1,9 m, doit être aménagé entre le sous-sol et le domaine public. L'accès est une rampe dont la pente permet d'y faire rouler un vélo. La porte donnant sur cet accès doit être munie d'un mécanisme d'ouverture automatique accessible des côtés intérieurs et extérieurs du bâtiment.

18. La volée d'escaliers intérieure située au rez-de-chaussée et adjacente à l'ascenseur doit être munie d'une glissière permettant d'y faire rouler un vélo.

19. Un local d'entretien des vélos doit être aménagé au sous-sol et inclure une station d'entretien pour les vélos, telle que décrite à l'article 106 du *Règlement de zonage* (1700).

20. Un espace de stationnement est autorisé au sous-sol du bâtiment et doit :

- comporter un maximum de 15 cases de stationnement;
- prévoir un minimum de 4 cases de stationnement munies d'un équipement de recharge électrique pour un véhicule routier personnel;
- respecter une pente maximale de 15 % pour l'accès extérieur au sous-sol;
- prévoir un accès véhiculaire et une porte de garage d'une largeur minimale de 3 mètres.

21. Les bacs et contenants de matières putrescibles et recyclables doivent être entreposés à l'intérieur du sous-sol du bâtiment et déposés à l'extérieur, le jour des collectes, sur une surface prévue à cette fin. Cette surface est constituée de pavés espacés, alvéolés ou de treillis permettant à des végétaux de type couvre-sol d'y pousser.

22. Des arbres doivent être plantés sur le site, en fonction des cours suivantes :

- un minimum de 6 arbres en cour avant;
- un minimum de 11 arbres en cour arrière.

23. La cour arrière doit comprendre un nombre minimal de 12 bacs de plantations et d'agriculture urbaine totalisant une superficie minimale de 40 mètres carrés.

24. Le toit du bâtiment doit comporter des toits verts totalisant une superficie minimale de 720 mètres carrés.

25. 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 terrasses privées ou communes, les équipements communautaires, les bacs de plantation, les espaces d'entreposage de bacs de déchets ou de recyclage, les toits verts et les accès piétons.

Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble de l'emplacement, l'épaisseur des sols supportant les plantations ainsi que le nombre, la variété et la dimension des arbres ou arbustes devant être plantés sur le site.

26. Les végétaux plantés sur le site et ceux mentionnés aux articles 22, 23 et 24 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.

## **SECTION VI**

### **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

#### **SOUS-SECTION I**

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

27. 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 :

- une construction, incluant l'aménagement paysager;
- un agrandissement;
- une modification à l'apparence extérieure;
- une modification à l'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**

28. 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 qui respecte le milieu d'insertion;
- 3° permettre la réalisation de logements destinés à plusieurs types de ménages, dont certains logements familiaux;
- 4° concevoir un aménagement paysager de qualité et réduire les impacts du projet sur l'effet d'îlots de chaleur urbaine en favorisant le verdissement;
- 5° construire un bâtiment mettant de l'avant les principes du développement durable et priorisant les mobilités actives.

#### **SOUS-SECTION 3**

##### **CRITÈRES**

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

- 1° favoriser une composition architecturale respectant les caractéristiques architecturales pertinentes sur la rue de Verdun;
- 2° affirmer le caractère du projet par la volumétrie du bâtiment et dynamiser sa façade par des retraits;
- 3° favoriser un alignement de la façade correspondant aux bâtiments adjacents;
- 4° favoriser l'usage de matériaux de revêtement de qualité;
- 5° favoriser un revêtement de métal d'une épaisseur supérieure;
- 6° souligner l'entrée principale du bâtiment par l'architecture, la volumétrie et les revêtements extérieurs;
- 7° favoriser de larges ouvertures fenêtrées en façade, tant pour les fenêtres que pour les portes;
- 8° favoriser la percolation de l'eau dans le sol par le verdissement, notamment par l'aménagement de noues végétalisées dans la cour arrière;
- 9° maximiser les espaces en pleine terre et la plantation d'arbustes et d'arbres sur les espaces libres résiduels du terrain;
- 10° favoriser l'aménagement d'une cour arrière accessible à tous et programmé d'espaces et de lieux de socialisation permettant notamment l'agriculture urbaine et les activités communautaires;
- 11° assurer un ensoleillement naturel sur les terrains voisins;
- 12° favoriser les mesures bioclimatiques dans l'architecture du bâtiment;
- 13° favoriser la biodiversité des plantes pour les toitures vertes du bâtiment;
- 14° assurer une accessibilité universelle minimale aux logements.

## SECTION VII

### DÉLAI DE RÉALISATION

30. Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 30 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 de cadastre proposant la création du lot 6 481 690, préparé le 1<sup>er</sup> novembre 2021 par Jean-Phillippe Giguère, arpenteur-géomètre, et estampillé en date du 17 avril 2024 par la Division de l'urbanisme.

**Signé par** Annick DUCHESNE **Le** 2024-06-14 10:09

**Signataire :**

Annick DUCHESNE

---

Directrice d'arrondissement  
Verdun , Direction des services administratifs

**IDENTIFICATION** Dossier # :1235291004

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, sans changement, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), d'un second projet de résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

**Objet:** Adoption, sans changement, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), d'un second projet de résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.*

**Contexte**

Lors de sa séance tenue le 7 mai 2024, le conseil d'arrondissement de Verdun a, par l'adoption de sa résolution n° CA24 210112, adopté en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI)*, un premier projet de résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.

En vertu des articles 128 et 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* , après la tenue de l'assemblée publique portant sur un projet de résolution qui contient une disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire, le conseil d'arrondissement adopte, avec ou sans changement, un second projet de résolution. Comme le premier projet de résolution contient de telles dispositions, le conseil d'arrondissement doit maintenant adopter un second projet, avec ou sans changement, et ce, à la lumière de l'ensemble des interventions reçues dans le cadre de l'assemblée publique (de consultation) qui s'est déroulée le 16 mai 2024 conformément à l'article 125 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* . Le compte rendu de cette assemblée publique sera déposé dans un dossier distinct.

**Décision(s) antérieure(s)**

CA24 210112 – 7 mai 2024 - Adopter en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003)*

(PPCMOI), un premier projet de résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861. (1235291004)

### **Description**

L'Administration recommande au conseil d'arrondissement d'adopter le second projet de résolution sans changement.

### **Justification**

S'il souhaite aller de l'avant avec ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), le conseil doit maintenant adopter le second projet de résolution sans changements.

### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Prochaine étape : Adoption du second projet de résolution: CA du 4 juin 2023;  
Adoption de la résolution: CA du 2 juillet 2024.

### **Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite de 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**

Abdelkrim AIT ABDAIM  
Conseiller en aménagement

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1235291004

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, sans changement, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), d'une résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.

**CONTENU**

**CONTEXTE**



**Objet:** Adoption, sans changement, en vertu du **Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI), d'une résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.**

**Contexte**

Lors de sa séance tenue le 7 mai 2024, le conseil d'arrondissement de Verdun a, par l'adoption de sa résolution n° CA24 210112, adopté en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA08 210003) (PPCMOI)*, un premier projet de résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.

En vertu des articles 128 et 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, après la tenue de l'assemblée publique portant sur un projet de résolution qui contient une disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire, le conseil d'arrondissement adopte, avec ou sans changement, un second projet de résolution. Comme le premier projet de résolution contient de telles dispositions, le conseil d'arrondissement doit maintenant adopter un second projet, avec ou sans changement, et ce, à la lumière de l'ensemble des interventions reçues dans le cadre de l'assemblée publique (de consultation) qui s'est déroulée le 16 mai 2024 conformément à l'article 125 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* . Le compte rendu de cette assemblée publique a été déposé à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 4 juin 2024

(dossier  
1247579007).

Lors de sa séance tenue le 4 juin 2024, le conseil d'arrondissement de Verdun a, par l'adoption de sa résolution n° CA24 210143, adopté, sans changement, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), un second projet de résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.

En ce sens, l'Arrondissement a publié un avis le 5 juin 2024, donnant un délai de 8 jours, pour que des personnes habiles à voter d'une zone concernée puissent déposer une demande de tenue de registre, en y indiquant les dispositions susceptibles d'approbation référendaire sur lesquelles ils souhaitent voir ce registre tenu.

Aucune signature n'a été soumise à la secrétaire d'arrondissement.

Ainsi, aucune demande valide d'ouverture d'un registre par des personnes intéressées au sens de l'article 133 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, n'a été reçue par l'Arrondissement.

### **Décision(s) antérieure(s)**

CA24 210150 - 4 juin 2024 - Dépôt du compte rendu de l'assemblée publique tenue le 16 mai 2024 sur la résolution CA24 210112 tenant lieu de premier projet de résolution adopté en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861. (1247579007)

CA24 210143 - 4 juin 2024 - Adopter en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), d'un second projet de résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861. (1235291004)

CA24 210112 – 7 mai 2024 - Adopter en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), un premier projet de résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861. (1235291004)

### **Description**

L'Administration recommande au conseil d'arrondissement d'adopter la résolution sans changement.

### **Justification**

S'il souhaite aller de l'avant avec ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), le conseil doit maintenant adopter la résolution sans changement.

### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Prochaine étape : Adoption de la résolution: CA extraordinaire du 17 juin 2024.

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite de 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**

Alexandre CLERMONT  
Conseiller en aménagement

**IDENTIFICATION** Dossier # :1235291004

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , 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), un premier projet de résolution afin de permettre la démolition de 3 bâtiments principaux et des dépendances et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 60 logements, situés au 3967 à 4003, rue de Verdun – Lots : 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Un requérant a déposé une demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant à démolir 3 bâtiments principaux et des dépendances et construire un bâtiment résidentiel de 4 étages et de 60 logements. Le site visé est l'ancien emplacement de l'entreprise communément appelé *Anodisation Verdun inc* . 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). Le terrain est situé dans la zone H02-68 qui autorise les classes d'usages suivantes du groupe habitation : h1 - bâtiment unifamilial, h2 - familial ou h3 - multiplex.

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

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA22 210116 – 3 mai 2022 - Non adoption d'une résolution, dans le cadre du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), visant à permettre la démolition de 3 bâtiments principaux, des bâtiments accessoires et la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 57 logements, situés au 3967 à 4003, rue Verdun - Lots 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et une partie du lot 1 153 861 et invitation au demandeur de modifier le projet. (1215291006)

**DESCRIPTION**

**Terrain**

Le projet se situe sur une assiette foncière formée des lots 1 153 837, 1 153 838, 1 153 839, 1 153 840 et d'une partie du lot 1 153 861 totalisant 2090 mètres carrés.

**Milieu d'insertion**

Le projet s'inscrit dans un secteur qui comporte principalement des bâtiments d'habitation d'une hauteur de 3 étages. Le projet est adjacent au concessionnaire automobile *Paul Motor*

## **Démolitions**

Le projet inclut la démolition de 3 bâtiments d'origine résidentielle et des dépendances qui ont tous été occupés en partie ou en totalité à des fins commerciales durant les années d'opération de l'entreprise détenant le site auparavant.

### 3967-3979, rue de Verdun

Bâtiment semi-commercial vacant ayant les caractéristiques suivantes :

- construction de 1953;
- 3 étages, structure de bois et revêtement de maçonnerie avec emploi de blocs de verre;
- 4 logements aux étages et un espace commercial au rez-de-chaussée, tous vacants.

### 3981-3983, rue de Verdun

Bâtiment résidentiel vacant ayant les caractéristiques suivantes :

- construction de 1915;
- 2 étages, fondation de pierres, structure de bois et revêtement de maçonnerie;
- 2 logements vacants.

### 3995-4003, rue de Verdun

Bâtiment résidentiel vacant ayant les caractéristiques suivantes :

- construction autour de 1900;
- 2 étages, porte-cochère, structure de bois et revêtement de maçonnerie;
- 4 logements vacants.

## **Projet**

Le projet consiste à construire un bâtiment de 4 étages et de 60 logements. Le sous-sol comporte un garage et une partie des logements du rez-de-chaussée situés en façade tandis que les autres étages sont strictement résidentiels. Le 4e étage est légèrement en retrait de la façade. Une entrée principale encaissée comportant l'entrée véhiculaire, l'entrée pour les vélos et la porte principale donnant sur un ascenseur font en sorte que le projet assure l'accessibilité universelle aux 60 logements ainsi qu'aux 86 cases de stationnement pour vélos, au sous-sol ou dans la cour arrière. Plusieurs conditions sont ajoutées dans la résolution et supportent le concept architectural axé sur les mobilités actives.

La proposition architecturale se compose d'une façade de maçonnerie et d'un revêtement de métal pour le mur arrière. Des retraits volumétriques répétés sont proposés en façade et articulent cette dernière afin de rythmer le projet considérant sa largeur sur la rue de Verdun. La coloration retenue pour la façade s'inspire des bâtiments existants, en jouant une transition entre différentes couleurs, le long du mur. Les saillies sont également de couleurs variées, en fonction de leur emplacement sur la façade.

## Matériaux

- brique d'argile, couleur rouge, grise, beige et prune - Belden;
- garde-corps performé (40 %) peint selon la couleur de la maçonnerie;
- revêtement d'acier AD300R, gris galvanne ou fusain;
- fenestration de couleur grise (mur arrière) ou charbon (façade);

## Typologie des 60 logements

- 1 studio;
- 38 logements de 1 chambre;
- 8 logements de 2 chambres;
- 13 logements de 3 chambres (21 %).

## Densité de construction

- rapport bâti/terrain (implantation) est de 61 %;

- coefficient d'occupation au sol (COS) est de 2,14.

#### Mobilité et stationnement

- 86 espaces de stationnement pour vélos;
- 15 cases de stationnement intérieur, incluant :
  - o 4 bornes de recharge électrique;
  - o 2 cases réservées aux personnes à mobilité réduite.

#### Accessibilité universelle

Le projet est desservi par un ascenseur et propose l'aménagement de 2 logements adaptés. Les logements du projet sont tous minimalement accessibles, de la rue de Verdun à la porte des logements, et ce, en fonction des exigences prévues aux codes et lois sur le bâtiment.

#### Aménagement paysager

- verdissement de 18 % du terrain;
- toit vert d'environ 760 mètres carrés;
- cour avant de 3 mètres avec plantation de 6 arbres;
- cour arrière de 10 mètres avec plantation de 11 arbres, incluant des noues végétalisées projetées;
- conservation de 2 arbres existants sur le domaine public.

#### **Réglementation**

##### Le Plan d'urbanisme

- secteur d'affectation résidentielle;
  - secteur de densité (24-03) :
    - o bâtiments de 2 à 6 étages hors-sol;
    - o taux d'implantation au sol moyen ou élevé.
- Le projet est conforme aux paramètres et objectifs du Plan d'urbanisme.

##### Le Règlement de zonage (1700)

Le projet est inscrit dans la zone résidentielle H02-68 qui autorise les classes d'usage h1, h2 et h3. Il déroge aux usages autorisés à cette grille des usages et normes, afin de construire un bâtiment de la classe d'usages h4. Ainsi, le nombre maximal de logements, la marge minimale avant, la marge minimale arrière, la hauteur maximale en étages et en mètres, le rapport bâti-terrain maximal et le coefficient d'occupation au sol maximal sont prescrits à la résolution.

Le projet déroge également aux dispositions suivantes du *Règlement de zonage* (1700) :

##### *Article 92-4°*

- La pente maximale d'une allée d'accès au stationnement est de 10 %;
- Une pente de 15 % est proposée.

##### *Article 101*

- Les dimensions des espaces pour vélos sont prévues à cet article;
- Les dimensions des espaces sont indiquées pour tous les types d'unités, notamment les espaces qui sont superposés à l'horizontale, un cas de figure qui n'est pas prévu au *Règlement de zonage* (1700).

##### *Article 104*

- Un espace libre de 2 mètres est exigé adjacent à toutes les unités de vélos;
- Un espace libre d'environ 0,5 m est proposé pour les vélos à côté des cases de stationnement.

##### *Article 105*

- Les escaliers et corridors sont d'une largeur minimale de 2 mètres et sont munis d'une

glissière;

- Une rampe extérieure de 1,9 m de large est proposée à l'extérieur et donne accès au sous-sol;
- Une glissière est proposée dans l'escalier du rez-de-chaussée et donne accès au rez-de-chaussée et à la cour arrière.

*Article 163-9°*

- La façade d'un nouveau bâtiment peut être revêtue dans une proportion maximale de 20% d'un revêtement autre que la maçonnerie, dont le panneau métallique;
- La façade du projet propose une proportion d'environ 25 %, soit l'entièreté du 4e étage, avec un revêtement de panneau métallique.

*Article 175*

- L'écran visuel proposé est fait de métal perforé, un matériel non autorisé à l'article.

*Article 186.4*

- Chaque logement doit avoir accès à un balcon de 3 mètres carrés ou à une terrasse au toit;
- L'ensemble des logements ont un tel balcon, sauf les logements du rez-de-chaussée qui ont cependant un accès à la terrasse située en cour arrière.

*Article 187-3°*

- Le toit-terrasse sur le toit du 3e étage doit respecter un dégagement minimal de 1,5 mètre par rapport à un mur extérieur;
- Le toit-terrasse proposé est directement adjacent à la façade et au mur arrière puisque l'espace est limité sur cette toiture.

## JUSTIFICATION

La Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET) est favorable à l'adoption du premier projet de résolution proposé. Ce premier projet de résolution est le résultat des commentaires formulés par la DDTET, par les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et comprend les bonifications consenties par le requérant dans son projet découlant des commentaires et recommandations.

### **CCU 19 mars 2024**

Analyse des membres :

Évaluation de l'intégration d'un compacteur à déchets dans le cadre du projet pour éviter une quantité importante de bacs pour l'ensemble des unités à l'étape du plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA). Tous les détails concernant les logements adaptés - AU.

Recommandation :

Favorable à l'unanimité, en recommandant de prendre en compte et de présenter les points énoncés dans l'analyse des membres.

### **CCU 11 juillet 2023**

Analyse des membres :

Vu le nombre élevé de thèmes abordés au CCU, les commentaires ont été regroupés selon ceux-ci.

#### *Architecture et volumétrie*

- Un membre estime qu'effectivement il y a encore un peu de travail à faire pour dynamiser la façade, un autre membre propose qu'un critère supplémentaire soit ajouté de manière à bénéficier d'un jeu de volumes lors de l'approbation PIIA. Un membre rappelle l'importance de travailler à des retraits en façade;
- On s'inquiète avec l'effet 4e étage en façade, malgré des comparables montrés par la DDTET, le secteur est différent;

- Un membre se demande s'il est possible ou souhaitable de faire varier les couronnements pour différencier les sous-ensembles;
- Sur la façade arrière, il faudrait aussi voir à explorer des modulations de matériaux;
- Il serait utile d'avoir tous les montages et les rendus visuels nécessaires pour bien évaluer la proposition.

#### *Typologie des logements et AU*

- Un membre se dit inquiet de l'étroitesse de certaines unités et craint pour leur qualité;
- En matière d'accessibilité universelle, on voudrait s'assurer que des unités sont adaptables, et idéalement déjà adaptées (ex. au moins deux grandes unités).

#### *Toiture*

- On demande si la toiture peut comprendre des bacs de plantation. On indique que le promoteur n'y est pas prêt étant donné que les unités seront locatives, mais se montre ouvert à un toit vert. On discute de la capacité portante de la toiture, cet élément est exigé au *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (11-018), article 25.1.
- On souhaite améliorer la biodiversité de la toiture, et du site plus généralement.

#### *Stationnements et vélos*

- On soutient l'idée d'explorer qu'il y ait des emplacements aux étages pour ranger les vélos. Quant à lui, un membre estime qu'il n'est pas nécessaire d'avoir des unités vélo près des logements, mais plutôt de bonifier l'espace prévu à cette fin au sous-sol (superposition des vélos si on veut en augmenter le nombre), en considérant les besoins particuliers (ex. vélo électrique, vélo-cargo, etc.) et un nombre suffisant.
- On souhaite que le filage électrique permettant l'installation d'une borne de recharge soit prévu à cette fin pour toutes les cases, ce que le *Règlement de zonage* (1700) exige déjà à l'article 87.6.

#### *Aménagements*

- Un membre estime qu'il faut faire un effort par rapport aux bacs de plantation et en confirmer le nombre et les dimensions.
- Les membres s'interrogent sur la pertinence d'une noue ou d'une tranchée drainante afin de retenir les eaux de pluie, particulièrement en cour arrière.

#### *Autres*

- Un membre suggère que soit prévu un compacteur à déchets pour réduire le nombre de bacs de collecte qu'il faudra mettre sur rue.
- Il est souligné que le nombre de casiers ne correspond pas au nombre de logements (49 casier pour 58 logements).

#### Recommandation :

Le CCU souligne que le projet a bien évolué. Cependant, compte tenu de l'ensemble des commentaires, le CCU souhaite revoir le projet une fois ces commentaires auront été pris en compte, avant de faire sa recommandation.

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

s.o.

## **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité

universelle. La grille d'analyse est jointe au présent dossier.

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

s.o.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

s.o.

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

Adoption du premier projet de résolution : CA – 7 mai 2024;  
Affichage sur la propriété;  
Avis public sur la consultation publique;  
Assemblée de consultation publique;  
Adoption du second projet de résolution : CA – 4 juin 2024;  
Avis public sur la tenue de registre - approbation référendaire;  
Adoption de la résolution : CA – 2 juillet 2024;  
Certificat de conformité;  
Entrée en vigueur de la résolution.

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

Ce projet de résolution est conforme aux dispositions du *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*, de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4)* et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)*.  
À la suite de 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**

Frédéric ST-LOUIS

**ENDOSSÉ PAR**

Anthony VILLENEUVE

Le : 2024-04-22

Conseiller en aménagement

chef(fe) de division - permis et inspection  
(arrondissement)

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Daniel POTVIN  
Directeur par intérim

**Dossier # : 1245291001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, avec changement, du Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements. (RCA24 210006)

Considérant l'avis de motion donné par la conseillère Kaila A. Munro du *Règlement modifiant le règlement de zonage (1700) et le règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)*, dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 9 avril 2024; Considérant le dépôt du projet de règlement intitulé « *Règlement modifiant le règlement de zonage (1700) et le règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)*, dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements » à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 7 mai 2024;

Attendu que lors de sa séance ordinaire tenue le 7 mai 2024, le conseil d'arrondissement de Verdun a, par l'adoption de sa résolution n° CA24 210122, adopté le *Premier projet de règlement modifiant le règlement de zonage (1700) et le règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)*, dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements (RCA24 210006 P1);

Attendu qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le mardi 21 mai 2024;

Attendu que le conseil souhaite adopter un second projet de règlement, avec changement, incluant les modifications suivantes :

À l'égard de l'article 2 du projet de règlement RCA24 210006 P2, l'alinéa b) du paragraphe 4 de l'article 6 réfère désormais à « une attestation décrivant les mesures de relogement prises par le propriétaire ou démontrant que le logement est devenu vacant et la date à laquelle sa vacance a débutée », à l'égard de l'article 3 de ce même projet de règlement, la section 4 proposée ( article. 23.2) ne limite plus la superficie de plancher à 200m<sup>2</sup> lors de la réduction d'un seul logement et enfin, à cette même section (article 23.3), le critère à l'alinéa 8 du premier paragraphe ne s'applique qu'au cas échéant.

Attendu qu'une copie du second projet de règlement et du dossier décisionnel ont été distribuées aux membres du conseil d'arrondissement plus de 72 heures avant la présente séance;

Il est recommandé :

d'adopter, avec changement, le *Second projet de règlement modifiant le règlement de zonage (1700) et le règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements (RCA24 210006 P2).*

**Signé par** Annick DUCHESNE **Le** 2024-05-30 08:25

**Signataire :**

Annick DUCHESNE

---

Directrice d'arrondissement  
Verdun , Direction des services administratifs

**Dossier # : 1245291001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, avec changement, du Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements. (RCA24 210006)

Attendu que l'avis de motion donné du *règlement modifiant le règlement de zonage (1700) et le règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)*, dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements par la conseillère Kaila A. Munro lors de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 9 avril 2024;

Attendu que la conseillère Kaila A. Munro a déposé le projet de règlement lors de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 7 mai 2024 (CA24 210121).

Attendu que lors de sa séance ordinaire tenue le 7 mai 2024, le conseil d'arrondissement de Verdun a, par l'adoption de sa résolution n° CA24 210122, adopté le *Premier projet de règlement modifiant le règlement de zonage (1700) et le règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)*, dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements (RCA24 210006 P1);

Attendu qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le mardi 21 mai 2024;

Attendu que lors de sa séance ordinaire tenue le 4 juin 2024, le conseil d'arrondissement de Verdun a, par l'adoption de sa résolution n° CA24 210147, adopté, avec changement, le *Second projet de règlement modifiant le règlement de zonage (1700) et le règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)*, dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements (RCA24 210006 P2);

Attendu qu'une copie du règlement et du dossier décisionnel ont été distribuées aux membres du conseil d'arrondissement plus de 72 heures avant la présente séance;

Attendu que l'objet est détaillé au règlement et au dossier décisionnel;

Il est recommandé :

d'adopter, avec changement, le *Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)*, dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements (RCA24 210006).

**Signé par** Annick DUCHESNE **Le** 2024-06-14 07:04

**Signataire :**

Annick DUCHESNE

---

Directrice d'arrondissement  
Verdun , Direction des services administratifs

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1245291001

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, avec changement, du Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements. (RCA24 210006)

**CONTENU**

**CONTEXTE**

**Contexte**

**Objet : Adoption, avec changement, d'un *Second projet de règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements dans les bâtiments résidentiels (RCA24 210006 P2)***

**Contexte**

Lors de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement tenue le 9 avril 2024, la conseillère Kaila A. Munro a, suivant l'article 356 de la *Loi sur les citées et villes* (RLRQ, chapitre C-19), donné un avis de motion de l'inscription pour adoption à une séance subséquente du conseil d'arrondissement du règlement intitulé « *Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)* » (CA24 210090). La conseillère Kaila A. Munro a déposé le projet de règlement lors de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 7 mai 2024 (CA24 210121).

Lors de cette même séance du conseil d'arrondissement, ce dernier a, par l'adoption de sa résolution n° CA24 210122, adopté le *Premier projet de règlement modifiant le Règlement de zonage, (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements* . (RCA24 210006 P1) Une assemblée de consultation publique a été tenue le mardi 21 mai 2024.

Le compte rendu de cette assemblée publique sera déposé dans un dossier distinct. En vertu de l'article 128 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), après la tenue de l'assemblée publique portant sur un projet de règlement qui contient une disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire, le conseil d'arrondissement adopte, avec ou sans changement, un second projet de règlement. Comme le *Premier projet de règlement modifiant le Règlement de zonage, (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements* (RCA24 210006 P1) contenait de telles dispositions, le conseil d'arrondissement devait adopter un second projet de règlement, avec ou sans changement, et ce, à la lumière de l'ensemble des interventions de l'assemblée de consultation publique et de l'analyse du

premier projet par le Service de l'urbanisme et de la mobilité de la ville.

À la suite de l'assemblée publique, le conseil d'arrondissement souhaite adopter le second projet de règlement avec changement.

#### **Décision(s) antérieure(s)**

CA24 210122 - 7 mai 2024 - Adoption d'un *Premier projet de règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)*, dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements. (RCA24 210006 P1). (1245291001).

CA24 210121 - 7 mai 2024 - Dépôt d'un projet de règlement - *Règlement modifiant le règlement de zonage (1700) et le règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)*, dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements.

CA24 210090 - 9 avril 2024 - Avis de motion - *Règlement modifiant l'article 36.4 du Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)* afin de limiter la transformation des bâtiments comprenant des logements et plus spécifiquement à interdire, sauf exceptions, la réduction du nombre de logements d'un bâtiment existant dans tous les secteurs et pour toutes les catégories de bâtiments de l'arrondissement.

#### **Description**

L'Administration recommande au conseil d'arrondissement d'adopter, avec changement, le *Second projet de Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)*, dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements dans les bâtiments résidentiels (RCA24 210006 P2).

Les modifications proposées, suite à l'assemblée publique de consultation du 21 mai dernier se résument comme suit: À l'égard de l'article 2 du projet de règlement RCA24 210006 P2, l'alinéa b) du paragraphe 4 de l'article 6 réfère désormais à « une attestation décrivant les mesures de relogement prises par le propriétaire ou démontrant que le logement est devenu vacant et la date à laquelle sa vacance a débuté », à l'égard de l'article 3 de ce même projet de règlement, la section 4 proposée ( article. 23.2) ne limite plus la superficie de plancher à 200m<sup>2</sup> lors de la réduction d'un seul logement et enfin, à cette même section (article 23.3), le critère à l'alinéa 8 du premier paragraphe ne s'applique qu'au cas échéant.

#### **Justification**

S'il souhaite aller de l'avant, le conseil doit maintenant adopter un second projet de règlement, avec changement.

#### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Adoption du second projet de règlement : CA du 4 juin 2024;

Adoption du règlement : CA du 2 juillet 2024.

#### **Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs applicables notamment aux dispositions de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec*, (RLRQ, chapitre C-11.4), du *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal*, du *Plan d'urbanisme de Montréal*, ainsi que celles de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

## **VALIDATION**

### **Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Abdelkrim AIT ABDAIM  
Conseiller en aménagement

**IDENTIFICATION** Dossier # :1245291001

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption, avec changement, du Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements. (RCA24 210006)

**CONTENU**

**CONTEXTE**



<b>Contenu</b>	
----------------	--

**Contexte**

**Objet : Adoption, avec changement, du *Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements (RCA24 210006)***

**Contexte**

Lors de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement tenue le 9 avril 2024, la conseillère Kaila A. Munro a, suivant l'article 356 de la *Loi sur les citées et villes* (RLRQ, chapitre C-19), donné un avis de motion de l'inscription pour adoption à une séance subséquente du conseil d'arrondissement du règlement intitulé « *Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005) dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements* » (CA24 210090).

La conseillère Kaila A. Munro a déposé le projet de règlement lors de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 7 mai 2024 (CA24 210121).

Lors de cette même séance du conseil d'arrondissement, ce dernier a, par l'adoption de sa résolution n° CA24 210122, adopté le *Premier projet de règlement modifiant le Règlement de zonage, (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements* . (RCA24 210006 P1)

Une assemblée de consultation publique a été tenue le mardi 21 mai 2024.

Le compte rendu de cette assemblée publique a été déposé à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 4 juin 2024 (dossier no 1247579008).

En vertu de l'article 128 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), après la tenue de l'assemblée publique portant sur un projet de règlement qui contient une disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire, le conseil d'arrondissement adopte, avec ou sans changement, un second projet de règlement. Comme le *Premier projet de règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements (RCA24 210006 P1)* contenait de telles dispositions, le conseil d'arrondissement devait adopter un second projet de règlement, avec ou sans changement, et ce, à la lumière de l'ensemble des interventions de l'assemblée de consultation publique et de l'analyse du premier projet par le Service de l'urbanisme et de la mobilité de la ville.

À la suite de l'assemblée publique, le conseil d'arrondissement a adopté, avec changement, le second projet de règlement lors de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du 4 juin 2024. (CA24 210147).

L'Arrondissement a publié un avis le 5 juin 2024, donnant un délai de 8 jours, pour que des personnes habiles à voter d'une zone concernée puissent déposer une demande de tenue de registre, en y indiquant les dispositions susceptibles d'approbation référendaire sur lesquelles ils souhaitent voir ce registre tenu.

Aucune signature n'a été soumise à la secrétaire d'arrondissement.

Ainsi, aucune demande valide d'ouverture d'un registre par des personnes intéressées au sens de l'article 133 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, n'a été reçue par l'Arrondissement.

### **Décision(s) antérieure(s)**

CA24 210151 - 4 juin 2024 - Dépôt du compte rendu de l'assemblée publique tenue le 21 mai 2024 sur le *Premier projet de règlement modifiant le règlement de zonage (1700) et le règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements (RCA24 210006 P1)*. (1247579008)

CA24 210147 - 4 juin 2024 - Adoption, avec changement, d'un Second projet de règlement modifiant le *Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements (RCA24 210006 P2)*. (1245291001)

CA24 210122 - 7 mai 2024 - Adoption d'un *Premier projet de règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005)*, dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements. (RCA24 210006 P1). (1245291001).

CA24 210121 - 7 mai 2024 - Dépôt d'un projet de règlement - *Règlement modifiant le règlement de zonage (1700) et le règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements*.

CA24 210090 - 9 avril 2024 - Avis de motion - *Règlement modifiant l'article 36.4 du Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels*

de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005) afin de limiter la transformation des bâtiments comprenant des logements et plus spécifiquement à interdire, sauf exceptions, la réduction du nombre de logements d'un bâtiment existant dans tous les secteurs et pour toutes les catégories de bâtiments de l'arrondissement.

### **Description**

L'Administration recommande au conseil d'arrondissement d'adopter, avec changement, le *Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements (RCA24 210006)*.

### **Justification**

S'il souhaite aller de l'avant, le conseil doit maintenant adopter le règlement, avec changement.

### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Adoption du premier projet de règlement: CA du 7 mai 2024;  
Adoption du second projet de règlement : CA du 4 juin 2024;  
Adoption du règlement : CA du 2 juillet 2024;  
Obtention du certificat de conformité;  
Entrée en vigueur.

### **Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs applicables notamment aux dispositions de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec*, (RLRQ, chapitre C-11.4), du *Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal*, du *Plan d'urbanisme de Montréal*, ainsi que celles de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

## **VALIDATION**

### **Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Abdelkrim AIT ABDAIM  
Conseiller en aménagement

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1245291001

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adoption d'un Premier projet de règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005), dans le but d'encadrer la réduction du nombre de logements dans les bâtiments résidentiels (RCA24 210006 P1).

**CONTENU****CONTEXTE**

Le présent dossier décisionnel fait suite aux dossiers 1205291006 et 1235291002 qui avaient introduit des dispositions visant à encadrer les divisions ou les subdivisions des logements et également la réduction du nombre de logements dans les bâtiments résidentiels sur le territoire de l'arrondissement.

Au conseil d'arrondissement du 9 avril 2024, un avis de motion a été donné à l'effet qu'à une séance subséquente du conseil d'arrondissement, un projet de règlement modifiant l'article 36.4 du *Règlement de zonage* (1700) et le *Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun* (RCA14 210005) visant à limiter la transformation des bâtiments comprenant des logements, plus spécifiquement visant à interdire, sauf exception, la réduction du nombre de logements d'un bâtiment existant dans tous les secteurs et pour toutes les catégories de bâtiments de l'arrondissement, serait présenté pour adoption.

Suivant cet avis de motion, la Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET) propose des ajustements à l'article 36.4 afin d'interdire la réduction du nombre de logements dans les bâtiments résidentiels. Ainsi, la DDTET propose également d'introduire de nouvelles dispositions visant à procéder par usage conditionnel (UC) pour accorder un usage résidentiel comportant une réduction du nombre de logements en y prévoyant les types de projets autorisés, les documents à déposer et les critères d'analyse des demandes en UC.

Ces dispositions visent à mieux encadrer la fusion des logements dans les bâtiments résidentiels, en permettant à la DDTET, au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au conseil d'arrondissement d'étudier les demandes reçues en vertu du *Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun* (RCA14 210005) en ciblant des objectifs adaptés au contexte actuel.

Les modifications proposées sont comparables à celles d'autres arrondissements qui ont des cadres réglementaires utilisant les UC pour accorder des usages résidentiels issus d'une réduction du nombre de logements.

Le projet de règlement est susceptible d'approbation référendaire.

## DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA24 210090 – 9 avril 2024 – Avis de motion est donné par la conseillère Kaila A. Munro de l'inscription pour adoption à une séance subséquente du conseil d'arrondissement du règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005) » et ayant pour objet la modification de l'article 36.4 du Règlement de zonage et la limitation du transformation des bâtiments comprenant des logements, plus spécifiquement visant à interdire, sauf exceptions, la réduction du nombre de logements d'un bâtiment existant dans tous les secteurs et pour toutes les catégories de bâtiments de l'arrondissement.

CA23 210218 – 5 septembre 2023 - Adopter le Règlement modifiant le Règlement de zonage pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels (1700-129). (1235291002)

CA20 210266 - 1er décembre 2020 - Adopter le Règlement modifiant le Règlement de zonage (1700) afin d'encadrer l'usage de bâtiments résidentiels (1700-125). (1205291006)

CA20 210208 - 6 octobre 2020 - Adoption - Règlement abrogeant le Règlement régissant l'obtention de dérogations à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divisée à l'égard des quartiers de Wellington-De L'Église et de Desmarchais-Crawford de l'arrondissement de Verdun et abrogeant le Règlement 1539 (RCA07 210007). (1205291007)

## DESCRIPTION

Considérant les pouvoirs accordés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) et la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, chapitre C-11.4), l'arrondissement de Verdun propose de modifier l'encadrement de la réduction du nombre de logements pour les bâtiments résidentiels en modifiant le *Règlement de zonage* (1700) et le *Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun* (RCA14 210005).

### **Règlement de zonage (1700):**

Afin de limiter la perte de logements, le projet de règlement vise à modifier l'article 36.4 afin d'interdire la réduction du nombre de logements dans les bâtiments résidentiels, sauf exception pour les commerces que l'on souhaite réintégrer au rez-de-chaussée de bâtiments situés dans une zone où un usage du groupe d'usages « commerce » est exigé.

Les autres exceptions sont retirées de cet article.

### **Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement de Verdun (RCA14 210005):**

Afin d'encadrer les demandes de réduction du nombre de logements dans les bâtiments résidentiels, le projet de règlement vise à ajouter les articles 23.1 à 23.3, afin de soumettre ces demandes à la procédure d'usage conditionnel. Voici les principales mesures ajoutées au règlement en question.

- La réduction d'un seul logement du nombre de logements d'un bâtiment résidentiel sera assujettie au traitement d'une demande d'usage conditionnel et évaluée selon des critères ajoutés au règlement. Deux interdictions sont prévues :
- Un logement d'une superficie de plancher de plus de 200 mètres carrés, mesurée à partir de la face externe des murs extérieurs et de la ligne d'axe des murs intérieurs, résultant d'une réduction du nombre de logements (fusion de logements) ne pourra se prévaloir d'une telle demande;
  - Un bâtiment qui a déjà fait l'objet d'une réduction du nombre de logements antérieurement ne pourra demander une réduction du nombre de logements. Ainsi, les demandes successives ne seront pas autorisées.
- Ajout de documents exigés pour le traitement des demandes d'usage conditionnel visant la réduction du nombre de logements :
  - Rapport sur l'état de l'immeuble;

- Document indiquant les mesures de relogement du locataire, incluant la signature des parties impliquées;
- Rapport de la *Société canadienne d'hypothèques et de logement* (SCHL) quant au taux de vacance des logements dans le secteur concerné.
- Ajout de critères pour l'évaluation d'une demande de réduction du nombre de logements portant sur les aspects suivants :
  - Configuration du terrain, contraintes physiques et impacts sur le terrain;
  - Qualité d'intégration au bâtiment, respect des qualités architecturales et caractère du secteur;
  - Sécurité et accès à des espaces de qualité;
  - Qualité de vie des occupants;
  - Mesures prévues pour le relogement des locataires et préjudices aux occupants;
  - Offre résidentielle dans le secteur;
  - Mixité sociale et cohésion communautaire.

## JUSTIFICATION

La DDTET recommande l'adoption du présent premier projet de règlement, puisqu'il poursuit les mêmes objectifs que ceux visés par les précédentes modifications, notamment de limiter la perte de logements et de favoriser la mixité socio-économique du territoire.

## ASPECT(S) FINANCIER(S)

s.o.

## MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle. La grille d'analyse est jointe au présent dossier.

## IMPACT(S) MAJEUR(S)

s.o.

## OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les personnes intéressées qui se sont manifestées au comptoir des permis depuis l'avis de motion et qui ont donné leurs coordonnées dans l'attente d'une date d'assemblée de consultation publique seront contactées par la DDTET afin de les informer de la date de la séance d'assemblée de consultation.

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

Adoption du premier projet de règlement : CA – 7 mai 2024;  
 Avis public sur l'assemblée de consultation publique;  
 Assemblée de consultation publique: 21 mai 2024;  
 Adoption du second projet de règlement : CA – 4 juin 2024;  
 Avis public sur la tenue du registre - approbation référendaire;  
 Adoption du règlement : CA – 2 juillet 2024;  
 Certificat de conformité;  
 Entrée en vigueur du règlement.

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

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, notamment aux dispositions du *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*, de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, chapitre C-11.4) et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1).

## 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

#### ENDOSSÉ PAR

Le : 2024-05-02

Anthony VILLENEUVE  
chef(fe) de division - permis et inspection  
(arrondissement)

---

#### APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Daniel POTVIN  
Directeur par intérim