
**Procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
tenue le lundi 17 juin 2024 à 9 h
4555, rue de Verdun**

PRÉSENCES :

Madame la mairesse Marie-Andrée Mauger, Mairesse d'arrondissement
Madame la conseillère Véronique Tremblay, Conseillère de la ville
Monsieur le conseiller Sterling Downey, Conseiller de la ville
Monsieur le conseiller Enrique Machado, Conseiller d'arrondissement
Madame la conseillère Céline-Audrey Beauregard, Conseillère d'arrondissement
Monsieur le conseiller Benoit Gratton, Conseiller d'arrondissement

AUTRES PRÉSENCES :

Mme Annick Duchesne, directrice d'arrondissement
M. Anthony Villeneuve, chef de division à la Direction du développement du territoire et des études techniques
Mme Stephanie Zhao LIU, secrétaire d'arrondissement

La mairesse déclare la séance ouverte à 9 h 06.

À moins d'indication contraire dans le présent procès-verbal, la mairesse exerce toujours son droit de vote prévu à l'article 328 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, chapitre C-19)

CA24 21 0153

Adoption de l'ordre du jour de la séance du conseil d'arrondissement

Il est proposé par la conseillère Céline-Audrey Beauregard

appuyé par le conseiller Benoit Gratton

ET UNANIMEMENT RÉSOLU :

d'adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 17 juin 2024 tel que rédigé.

10.01

10 - Période de questions du public

Pendant cette période, aucune question n'a été posée.

CA24 21 0154

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)

Il est proposé par la conseillère Véronique Tremblay

appuyé par le conseiller Enrique Machado

ET UNANIMEMENT RÉSOLU :

d'adopter, avec 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 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.

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 : 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 :

- a) 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.

- b) 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 :
 - I. Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Hickson :
 - i. Marge avant minimale : 0 mètres
 - ii. Marges latérales totales minimales : 1,5 mètres
 - iii. Marge arrière minimale : 5 mètres
 - II. Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Bannantyne :
 - i. Marge avant minimale : 1,5 mètres
 - ii. Marges latérales totales minimales : 5 mètres
 - iii. Marge arrière minimale : 0
 - III. Bâtiment(s) ou volume(s) de bâtiment ayant front sur la rue Dupuis :
 - i. Marge avant minimale : 4 mètres
 - ii. Marges latérales totales minimales : 1,5 mètres
 - iii. Marge arrière minimale : 5 mètres
 - b) Un empiètement de 2,5 mètres dans la marge avant est permise à partir du 3e étages. Les balcons situés à partir du 3e 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 2e 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 2e 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 suivants s'appliquent :

- a) 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 :
 - I. 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;
 - II. 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;
 - III. 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.
- b) 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 :
 - I. 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;
 - II. 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;
 - III. 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;
 - IV. Tendre à employer des barrotins pour les garde-corps des balcons, loggias, coursives et toits-terrace;
 - V. Préconiser des balcons présentant une majorité de leur superficie en projection;
 - VI. 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;
 - VII. Intégrer le traitement des ouvertures et des éléments en saillie, incluant les garde-corps, aux trames des revêtements muraux.
- c) 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 :
 - I. 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;
 - II. Favoriser l'aménagement de toitures présentant une architecture soignée, verdies et accessibles;

- III. Préconiser un aménagement mutualisé et complémentaire des espaces et passages lorsqu'ils sont situés à la limite des terrains;
 - IV. Favoriser des aménagements dédiés à l'agriculture, directement au sol, en bacs et en toiture;
 - V. 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;
- d) 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 » :
- I. 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;
 - II. Favoriser des couvre-sols, autre que le gazon ou autre monoculture, comme mesure de verdissement des terrains;
 - III. 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;
 - IV. Prévoir des marges suffisantes pour la plantation d'arbres, en favorisant les arbres à grands déploiement et à essences variées;
 - V. 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;
 - VI. Préconiser l'emploi de murs extérieurs pouvant supporter la croissance de végétaux;
 - VII. 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;
 - VIII. 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;
 - IX. 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;
 - X. 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;
 - XI. Minimiser le recours au mur rideau de verre.
- a) Objectif 5 – Concevoir des espaces publics et communs animés, confortables et sécuritaires :
- I. 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 :
 - II. Favoriser l'aménagement de liens réservés aux piétons et / ou cyclistes sur le site;
 - III. Prévoir et mettre en valeur des murs expressément conçu pour l'art mural, accessible à partir du rez-de-chaussée;
 - IV. Minimiser le nombre, l'implantation et l'impact des voies de circulation véhiculaire sur le site;
 - V. 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;
 - VI. Une unité de chargement doit être située et aménagée de manière à minimiser les impacts associés aux activités de livraison;
 - VII. 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;
 - VIII. 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;
 - IX. 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

40.01 1245999004

CA24 21 0155

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. (1235291004)

Il est proposé par la conseillère Véronique Tremblay

appuyé par le conseiller Enrique Machado

ET UNANIMEMENT RÉSOLU :

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 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 assujéti 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 4e 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 rabaissée 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^{er} novembre 2021 par Jean-Philippe Giguère, arpenteur-géomètre, et estampillé en date du 17 avril 2024 par la Division de l'urbanisme.

CA24 21 0156

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)

Il est proposé par la conseillère Véronique Tremblay

appuyé par le conseiller Enrique Machado

ET UNANIMEMENT RÉSOLU :

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;

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)*.

40.03 1245291001

Levée de la séance

Il est proposé par la conseillère Céline-Audrey Beauregard

appuyé par le conseiller Enrique Machado

ET UNANIMEMENT RÉSOLU :

de lever la séance à 9 h 10.

70.01

MARIE-ANDRÉE MAUGER
MAIRESSE D'ARRONDISSEMENT

STEPHANIE ZHAO LIU
SECRÉTAIRE D'ARRONDISSEMENT