

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du mardi 8 mars 2022

Résolution: CA22 210047

---

**Adoption, 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, 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. (1215291006)**

Il est proposé par le conseiller Benoit Gratton

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), un second projet de résolution afin de 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.

**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 réunifiés pour proposer la création du lot 6 481 690 illustré à l'annexe A déposée en pièce jointe au présent sommaire.

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 d'un maximum de 57 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 57 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 85, 94, 95, 108.1, 114 et 175 au *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 525 000 \$, 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 suivant 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 ET À LA CONSTRUCTION DU BÂTIMENT

9. Le bâtiment doit respecter les hauteurs maximales suivantes :

- 4 étages et 14 mètres pour le premier volume adjacent à la rue de Verdun;
- 3 étages et 11 mètres pour le second volume situé à l'arrière du premier volume.

La hauteur maximale en mètres est mesurée entre le niveau du trottoir et le niveau du toit du volume en question.

10. Le bâtiment doit respecter un rapport bâti-terrain maximal de 0,60, excluant la superficie du sous-sol. La superficie du sous-sol peut occuper un maximum de 85 % du site décrit à l'article 1.
11. Le bâtiment doit respecter un coefficient d'occupation du sol maximal de 2,0.
12. Le bâtiment doit respecter les marges et espaces suivants :
  - la marge avant minimale est de 2 mètres;
  - la marge arrière minimale est de 3 mètres;
  - l'espace minimal entre les 2 volumes du bâtiment est de 8 mètres;
  - les marges latérales minimales vis-à-vis le volume de 3 étages du bâtiment sont de 5 mètres, sauf pour un volume situé au rez-de-chaussée et comprenant une issue.
13. Aux fins de l'application du *Règlement de zonage* (1700) quant à l'occupation autorisée dans les cours, l'ensemble des cours du site est considéré comme une cour arrière, à l'exception de la cour avant, face à la rue de Verdun.
14. Une saillie du bâtiment doit se situer à un minimum de 1 mètre de la ligne arrière du terrain.
15. Un écran métallique végétalisé situé sur une terrasse au 3<sup>e</sup> étage peut être d'une hauteur maximale de 3 mètres. Chaque écran est localisé de façon à séparer les terrasses privées de logements distincts.
16. Le bâtiment doit, dans un espace intérieur situé au sous-sol, être équipé des supports métalliques conformes au *Règlement de zonage* (1700) permettant de stationner un minimum de 57 vélos.
17. Un accès distinct pour les vélos, d'une largeur minimale de 1,5 mètre, doit être aménagé entre le sous-sol et le domaine public. La porte donnant sur cet accès doit être munie d'un mécanisme d'ouverture automatique.
18. En plus des vélos exigés à l'article 16, chaque logement doit également être muni d'un support métallique conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* (1700) et les conditions suivantes doivent être respectées :
  - le support à vélo est adjacent à chacun des logements;
  - une passerelle extérieure d'un minimum de 1,5 mètre de largeur remplace la largeur exigée de 2 mètres de largeur pour la manœuvre, à l'article 108.1 du *Règlement de zonage* (1700);
  - un ascenseur d'une dimension minimale de 1,6 mètres par 2,2 mètres est prévu et dessert tous les niveaux du bâtiment;
  - toutes les portes donnant accès à l'ascenseur doivent être dotées de portes coulissantes munies de mécanismes d'ouverture automatique à chaque niveau, sauf pour le sous-sol où une porte battante munie d'un mécanisme d'ouverture automatique est autorisée;
  - chaque escalier hélicoïdal extérieur est muni d'une glissière antidérapante d'au moins 10 centimètres de largeur permettant d'y faire circuler une roue de vélo.
19. Un local d'entretien des vélos doit être aménagé au sous-sol et situé à moins de 20 mètres de la porte donnant sur l'accès distinct menant vers le domaine public, décrit à l'article 17.
20. Un espace de stationnement est autorisé au sous-sol du bâtiment. Cet espace doit respecter les conditions suivantes :

- les 4 premières cases fournies sont munies d'un équipement de recharge électrique pour un véhicule routier personnel;
- un maximum de 16 cases de stationnement est autorisé;
- la pente maximale de l'accès extérieur au sous-sol est de 14 %;
- l'accès véhiculaire et la porte de garage sont d'une largeur minimale de 2,8 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.

**22.** Le calcul de l'espace libre résiduaire du site n'inclut pas le toit du sous-sol. Ce toit doit comporter :

- un minimum de 6 bacs ayant une profondeur de sols d'au moins 1 mètre permettant la plantation de plantes, d'arbustes et d'arbres;
- une superficie minimale de 5 mètres carrés dédiée à l'agriculture urbaine.

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

- un minimum de 7 arbres en cour avant;
- un minimum de 6 arbres en cour arrière;
- un minimum de 6 arbres dans la cour intérieure, entre les 2 volumes du bâtiment;
- un minimum de 4 arbres dans les cours latérales, vis-à-vis le volume de 3 étages du bâtiment.

**24.** Le toit du bâtiment doit comporter des toits verts totalisant une superficie minimale de 750 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 :

- 1° une construction, incluant l'aménagement paysager;
- 2° un agrandissement;
- 3° une modification à l'apparence extérieure, à un accès, à une issue ou à l'ascenseur du bâtiment;
- 4° 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° la volumétrie du bâtiment doit tendre à affirmer le caractère du projet;
- 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, le long des passerelles et à l'entrée des logements;
- 6° souligner la présence de l'entrée principale du bâtiment par la volumétrie, le revêtement extérieur et le traitement des saillies;
- 7° favoriser la percolation de l'eau dans le sol;
- 8° maximiser les espaces en pleine terre et la plantation d'arbustes et d'arbres sur les espaces libres résiduels du terrain, excluant le toit du sous-sol;
- 9° assurer un ensoleillement naturel sur les terrains voisins;
- 10° favoriser les mesures bioclimatiques dans l'architecture du bâtiment;
- 11° favoriser les cultivars de plantes pollinisatrices pour les toitures vertes du bâtiment;
- 12° assurer une accessibilité universelle et par vélo 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 36 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 14 janvier 2022 par la Division de l'urbanisme.

40.03 1215291006

Marie-Andrée MAUGER

---

Mairesse d'arrondissement

Mario GERBEAU

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 11 mars 2022

# Annexe A

1 153 873

1 153 858

1 153 834

1 153 859

34,29

7,62

34,29  
34,29

6 484 104  
S: 261,3

7,62

1 153 862

1 153 863

PC-39528

60,96

6 481 190  
S: 2 090,3

60,96

1 153 866

1 153 828

34,29

1 153 867

1 154 198

**REÇU**

Par Frédéric St-Louis , 14:06, 14/01/2022

Propriétaire(s)

Signataire(s)

LES INVESTISSEMENTS VERDUN INC.

Angelo PASTO, Représentant

Dossier cadastral: 1338466  
L'échelle de traçage est de 1:500

Un document joint complète ce plan cadastral.  
Les mesures indiquées sur ce document sont exprimées en unité du système international.

Référence au(x) feuillet(s) cartographique(s)

31H12-010-3535

Projection: MTM  
Fuseau: 8

Échelle: 1 : 1000

PLAN CADASTRAL PARCELLAIRE  
CADASTRE DU QUÉBEC

Circonscription Foncière: Montréal

Municipalité (s): Montréal (Ville)

Fait conformément aux dispositions de l'article (des articles) 3043, al.1 C.c.Q.

Préparé à Montréal , le 1er novembre 2021

Par: \_\_\_\_\_

Jean-Philippe Giguère  
arpenteur-géomètre

Minute: 4118

Dossier AG: 2111-1