

## AVIS PUBLIC

### AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

**RÉSOLUTION NO CA24 210143 TENANT LIEU DE SECOND 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 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.**

AVIS est donné aux personnes intéressées de la zone H02-68 et des zones contigües H02-55, H02-56, C02-57, H02-67, H02-69 et H02-76 du plan de zonage de l'arrondissement ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum de ce qui suit :

#### **1. Approbation référendaire**

À la suite de l'assemblée publique prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) qui s'est déroulée le 16 mai 2024, le conseil d'arrondissement a, lors de sa séance ordinaire du 4 juin 2024, adopté un second projet de résolution qui est annexé à la présente.

Ce second projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire, lesquelles peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées des zones mentionnées ci-haut visant à ce qu'une ou plusieurs des dispositions contenues dans ce second projet de résolution soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2).

#### **2. Objet du second projet de résolution**

Cette résolution tenant lieu de second projet de résolution a pour objet :

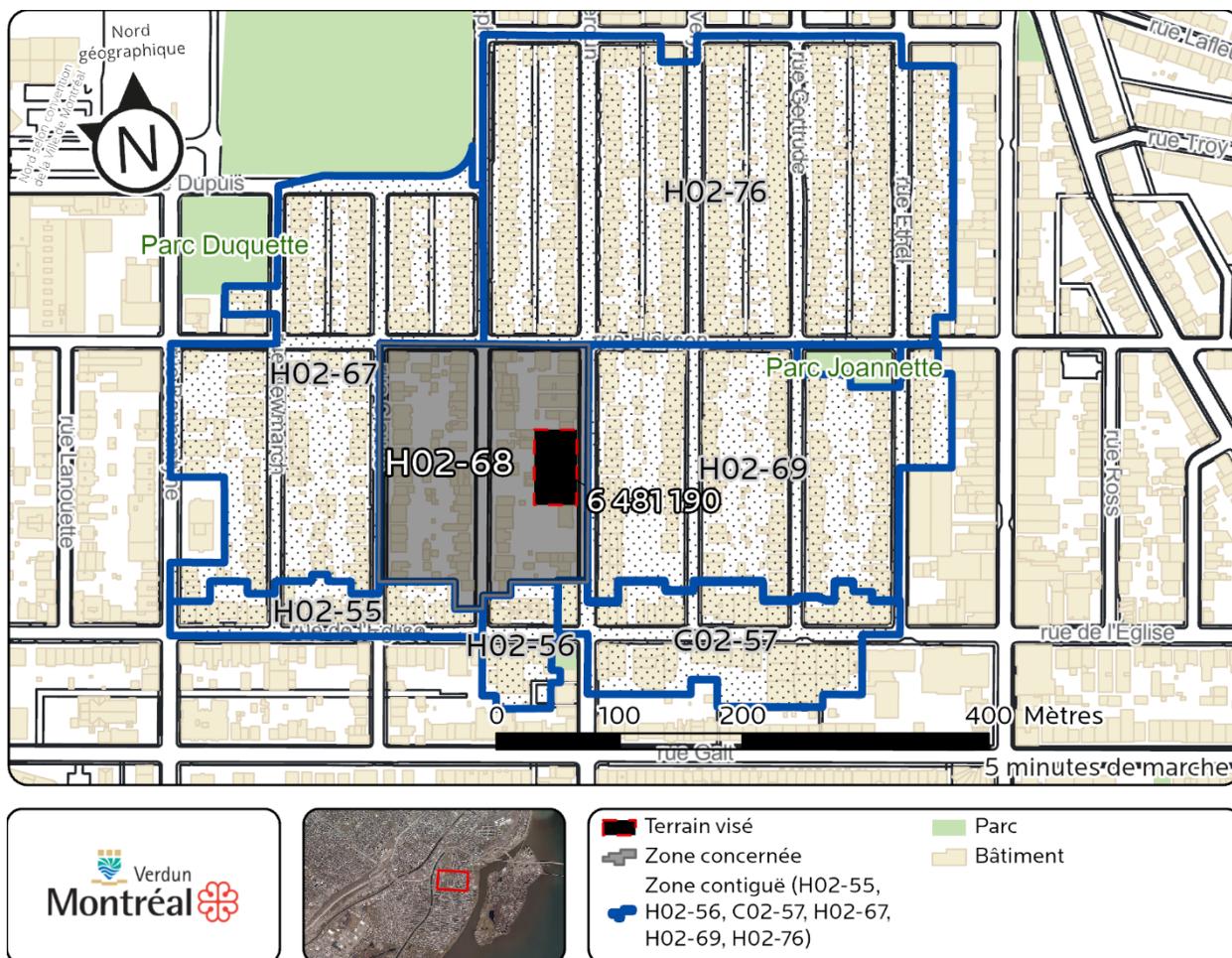
1° d'autoriser un bâtiment d'habitation de 60 logements compris dans la classe d'usages h4 - bâtiment comprenant 13 logements et plus.

#### **3. Dispositions susceptibles d'approbation référendaire**

Les dispositions dont il est fait mention au sous-paragraphe 1° du paragraphe 2 du présent avis constituent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

#### 4. Description du territoire concerné

Une demande relative à ces dispositions peut provenir de la zone concernée H02-68 du plan de zonage de l'arrondissement de Verdun ainsi que des zones H02-55, H02-56, C02-57, H02-67, H02-69 et H02-76 qui lui sont contigus, lesquelles sont illustrées sur ce croquis.



#### 5. Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, une demande doit :

- identifier clairement la disposition susceptible d'approbation référendaire qui en fait l'objet;
- identifier clairement la zone d'où elle provient;  
**Note :** Pour connaître le numéro d'une zone, toute personne est invitée à consulter la carte interactive de l'arrondissement au lien suivant : <https://spectrum.montreal.ca/connect/analyst/>
- être reçue au bureau du secrétaire d'arrondissement dans les huit (8) jours de la publication du présent avis, soit au plus tard le **13 juin 2024 à 17h**. Aucune demande transmise par courrier électronique ou par télécopieur n'est acceptée;
- être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées de la zone d'où elle provient, par au moins douze (12) d'entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles.

Dans le cas d'une personne physique qui est domiciliée sur le territoire de Verdun et qui remplit les autres conditions pour être une personne intéressée, il est recommandé d'utiliser le [formulaire joint en annexe](#).

#### 6. Conditions pour être une personne intéressée

- 1° Remplir, à la date d'adoption du second projet de résolution, soit le 4 juin 2024 et au moment d'exercer ses droits, une des deux conditions suivantes :
  - a) être une personne physique domiciliée dans l'une des zones mentionnées ci-haut et depuis au moins six mois au Québec, qui :
    - est majeure;
    - de citoyenneté canadienne;
    - n'est pas en curatelle; et

- n'est frappée d'aucune incapacité au sens de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2);
- b) être une personne physique non domiciliée ou une personne morale qui, depuis au moins douze mois :
- est propriétaire d'un immeuble ou occupante d'un établissement d'entreprise situé dans l'une des zones mentionnées ci-haut; et
  - n'est frappée d'aucune incapacité au sens de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2);
- 2° Une personne morale qui est habile à voter exerce ses droits par l'entremise de l'un de ses membres, administrateurs ou employés qu'elle désigne à cette fin par résolution.
- La personne ainsi désignée doit également, en date du 4 juin 2024 :
- être majeure;
  - être de citoyenneté canadienne;
  - ne pas être en curatelle; et
  - ne pas être frappée d'une incapacité de voter au sens de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2);
- 3° Les copropriétaires d'un immeuble situé dans l'une des zones mentionnées ci-haut qui sont des personnes habiles à voter désignent parmi eux, au moyen d'une procuration signée par la majorité d'entre eux, une personne n'ayant pas le droit d'être inscrite prioritairement à un autre titre sur la liste référendaire, à savoir :
- à titre de personne domiciliée;
  - à titre de propriétaire unique d'un immeuble;
  - à titre d'occupant unique d'un établissement d'entreprise;
- 4° Les cooccupants d'un établissement d'entreprise situé dans l'une des zones mentionnées ci-haut qui sont des personnes habiles à voter désignent parmi eux, au moyen d'une procuration signée par la majorité d'entre eux, une personne n'ayant pas le droit d'être inscrite prioritairement à un autre titre sur la liste référendaire, à savoir :
- à titre de personne domiciliée;
  - à titre de propriétaire unique d'un immeuble;
  - à titre d'occupant unique d'un établissement d'entreprise;
  - à titre de copropriétaire indivis d'un immeuble;
- 5° Les personnes morales, les copropriétaires et cooccupants doivent produire leur résolution ou leur procuration lors de l'inscription.
- La résolution prend effet lors de sa réception et demeure valide tant qu'elle n'est pas remplacée.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme une personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2).

## **7. Absence de demande**

Toute disposition de ce second projet de résolution qui n'aura pas fait l'objet d'une demande valide pourra être incluse dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

## **8. Consultation du second projet de résolution**

Copie du second projet de résolution peut être consulté du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 17 h ainsi que le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 au bureau du soussigné situé au :

Bureau du secrétaire d'arrondissement  
4555, rue de Verdun, bureau 104  
Verdun (Québec) H4G 1M4

Donné à Montréal, arrondissement de Verdun, le 5 juin 2024.

**Stephanie Zhao Liu** (original signé numériquement)

Stephanie Zhao Liu  
Secrétaire d'arrondissement

## DEMANDE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

**RÉSOLUTION NO CA24 210143 TENANT LIEU DE SECOND 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 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.**

Je, \_\_\_\_\_ domicilié(e) au :

*nom*

\_\_\_\_\_ à Verdun, situé dans la zone \_\_\_\_\_ :

*Adresse*

*zone*

1° atteste être une personne habile de l'arrondissement de Verdun ayant le droit d'être inscrite sur la liste référendaire de l'arrondissement et à cette fin déclare que :

- je suis une personne physique;
- j'ai 18 ans depuis au moins le 4 juin 2024;
- je suis de citoyenneté canadienne en date du 4 juin 2024;
- je ne suis pas en curatelle en date du 4 juin 2024;
- je n'ai pas été déclaré(e) coupable d'une infraction constituant une manœuvre électorale frauduleuse au cours des cinq dernières années; et
- je suis domicilié(e) à Verdun depuis au moins le 4 juin 2024 et depuis au moins le 4 décembre 2023 au Québec;

2° demande à l'Arrondissement de Verdun de tenir un scrutin référendaire sur l'approbation d'une ou plusieurs des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire qui sont contenues dans la résolution n° CA24 210143.

Et j'ai signé à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 2024.

*endroit*

*date*

\_\_\_\_\_  
*signature*

**Note :** L'original dûment rempli et signé de ce formulaire doit être remis à la Division du greffe et des affaires publiques durant les heures d'ouverture du bureau au plus tard le 13 juin 2024. Aucun envoi par courriel ou par télécopieur n'est accepté.

Pour toute information sur la façon de remplir ou de transmettre ce formulaire, veuillez communiquer avec la Division du greffe et des affaires publiques au numéro 514 765-7078 ou par courriel à l'adresse suivante : verdun-greffe@montreal.ca.



---

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

---

Séance ordinaire du mardi 4 juin 2024

Résolution : CA24 210143

---

**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. (1235291004)**

La mairesse Marie-Andrée Mauger, déclare, suivant l'article 361 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*, qu'elle est susceptible d'être en conflit d'intérêts, dans ce dossier. Par conséquent, elle s'abstient de prendre part aux délibérations et de voter.

Il est proposé par le conseiller Benoit Gratton

appuyé par la conseillère Céline-Audrey Beauregard

ET 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 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 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 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<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.

40.01 1235291004

Marie-Andrée MAUGER

---

Mairesse d'arrondissement

Stephanie Zhao LIU

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 juin 2024