



AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE

À toutes les personnes intéressées par la résolution CA25 210207 tenant lieu d'un projet de résolution en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2) afin de permettre la démolition du bâtiment situé au 8, place du Commerce ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot 1 860 748 du cadastre du Québec.

Démolition du bâtiment situé au 8, place du Commerce et la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot 1 860 748 du cadastre du Québec

AVIS est par les présentes donné aux personnes intéressées qu'à la suite de l'adoption par le conseil de l'arrondissement de sa résolution CA25 210207, jointe au présent avis, tenant lieu de projet de résolution adopté en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), lors de sa séance ordinaire du 30 juin 2025, l'arrondissement tiendra une assemblée publique le **mardi 19 août 2025, à 18 h**, à la salle du conseil de la mairie d'arrondissement située au 4555, rue de Verdun.

Le projet est étudié en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), et il déroge aux usages permis à la grille des usages et normes de la zone C03-141, à l'article 87.6 relatif à l'obligation de munir chaque case de stationnement d'un filage et d'une boîte électrique nécessaire à la recharge d'un véhicule électrique, à l'article 104 relatif à l'espace libre de 2 mètres adjacent à un espace de stationnement de vélos, à l'article 107 relatif à l'obligation d'aménager un vestiaire avec des casiers (1 casier / 2 unités de stationnement) pour les espaces de stationnement de vélos ainsi que l'annexe A – Index terminologique du règlement de zonage (1700) afin que la définition de "Espace libre d'un terrain" exclue un espace de stationnement de l'espace de terrain non occupé pour les fins de calcul du taux de verdissement établie à l'article 114 et à l'annexe N du Règlement de zonage.

Ce projet de résolution concerne la zone identifiée au plan ci-joint :



Puisque le projet de résolution est adopté en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), il n'est pas susceptible d'approbation référendaire. La résolution CA25 210207 est jointe en annexe et 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 de la soussignée situé au :

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

Au cours de cette assemblée publique, celui par l'intermédiaire duquel elle est tenue expliquera le projet de résolution et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer sur celui-ci. Il identifiera également les dérogations à certaines dispositions du *Règlement de zonage* (1700) ainsi que les autorisations et conditions du projet de résolution encadrant la réalisation du projet de démolition et de construction et les étapes du processus d'approbation du projet en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2).

Toute personne intéressée pourra se faire entendre sur ce projet de résolution au cours de cette assemblée. Elle peut également déposer tout écrit portant sur ce projet de résolution (ex. : un mémoire) au cours de l'assemblée ou le transmettre préalablement à l'arrondissement à l'adresse suivante :

Direction du greffe et des affaires publiques
4555, rue de Verdun, bureau 104
Verdun (Québec) H4G 1M4

ou bien le transmettre par courriel à l'adresse suivante : verdun-greffe@montreal.ca, et ce, en tout temps avant la tenue de l'assemblée publique.

Donné à Verdun, le 4 août 2025.

Stephanie Zhao Liu 
Signé avec ConsignO Cloud (04/08/2025)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

Stephanie Zhao Liu
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du lundi 30 juin 2025

Résolution : CA25 210207

Adopter, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), un projet de résolution autorisant la démolition du bâtiment situé au 8, place du Commerce ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot 1 860 748 du cadastre du Québec. (1255999004)

Il est proposé par le conseiller Enrique Machado

appuyé par le conseiller Benoit Gratton

ET UNANIMEMENT RÉSOLU :

d'adopter, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), un projet de résolution autorisant la démolition du bâtiment situé au 8, place du Commerce ainsi que la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot 1 860 748 du cadastre du Québec.

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 1 860 748 du cadastre du Québec illustré à la page 1 du certificat de localisation (annexe B) joint au présent sommaire.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment situé au 8, place du Commerce et la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot 1 860 748 sont autorisées, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de la construction d'un bâtiment sur le lot 1 860 748, il est notamment permis de déroger :

- a) aux usages et aux normes autorisés à la grille des usages et normes C03-41 afin d'autoriser les usages « habitation multifamiliale (h4) »;
- b) à l'article 87.6 relatif à l'obligation de munir chaque case de stationnement d'un filage et d'une boîte électrique nécessaire à la recharge d'un véhicule électrique;
- c) à l'article 104 relatif à l'espace libre de 2 mètres adjacent à un espace de stationnement de vélos;
- d) à l'article 107 relatif à l'obligation d'aménager un vestiaire avec des casiers (1 casier / 2 unités de stationnement) pour les espaces de stationnement de vélos;

- e) à l'article 103.1 du *Règlement de zonage (1700)* relatif à l'obligation de fournir une unité de stationnement pour vélo-cargo;
- f) à l'article 103.2 du *Règlement de zonage (1700)* relatif à l'obligation de fournir une unité de stationnement pour vélo-cargo;
- g) à l'article 103.3 du *Règlement de zonage (1700)* relatif à l'obligation de fournir une unité de stationnement pour vélo-cargo;
- h) à l'annexe A – Index terminologique du *Règlement de zonage (1700)* afin que le terme « Espace libre d'un terrain » soit défini comme suit pour les fins de calcul du taux de verdissement établi à l'article 114 et à l'annexe N du *Règlement de zonage (1700)*.

ESPACE LIBRE D'UN TERRAIN

Espace d'un terrain non occupé par un bâtiment principal, un bâtiment accessoire, d'un espace de stationnement, d'une piste cyclable ou d'un espace couvert par une partie de bâtiment.

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

SECTION III DÉMOLITION

4. Un plan de gestion, de réutilisation et de disposition des déchets et résidus de démolition doit accompagner la demande de démolition du bâtiment existant.

SECTION IV RÈGLEMENT VISANT À AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL

5. 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, 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 10 % de la superficie résidentielle du projet ainsi qu'une contribution financière complémentaire pour le reste de la contribution abordable.

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 ou des produits d'assurance prêt hypothécaire prévoyant des engagements en matière d'abordabilité;

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

SECTION V CONDITIONS APPLICABLES

USAGES ET NORMES

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

- a) Les marges de reculs sont établies comme suit :
 - i. Marge avant minimale : 4 mètres;
 - ii. Marges latérales : 6 mètres;
 - iii. Marges latérales totales minimales : 12 mètres;
 - iv. Marge arrière minimale : 10 mètres.
- b) Le rapport espace bâti / terrain est établi à un minimum de 0,30 et un maximum de 0,50 et le coefficient d'occupation du sol (COS) est établi à un minimum de 2 et à un maximum 3,9;
- c) Une superficie minimale de 2300 mètres carrés pour les usages commerciaux et de bureaux;
- d) Le nombre maximal de logements est établi à 563 logements.

ARCHITECTURE ET VOLUMÉTRIE

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

- a) Une distance minimale de 30 mètres entre les murs extérieurs de tous volumes érigés au-delà de 30 mètres de hauteur;
- b) La superficie brute maximale des 9^e, 10^e et 11^e étages est établie à 1880 mètres carrés pour le volume du bâtiment (PH1) situé sur la rue Pont Champlain;
- c) La superficie brute maximale des 12^e et 13^e étages est établie à 1400 mètres carrés pour le volume du bâtiment (PH1) situé sur la rue Pont Champlain;
- d) La superficie brute maximale des 9^e et 10^e étages est établie à 1820 mètres carrés pour le volume du bâtiment (PH2) situé sur la place du Commerce;
- e) La superficie brute maximale des 11^e, 12^e et 13^e étages est établie à 1690 mètres carrés pour le volume du bâtiment (PH2) situé sur la place du Commerce;
- f) Les toits verdis au-dessus des 5^e et 8^e étages du volume du bâtiment situé sur la rue Pont Champlain doivent avoir une profondeur minimum de 2 mètres de la façade.

ESPACES LIBRES

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

- a) Les accès des bâtiments ainsi que les aménagements (sentiers et trottoirs) 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 situés au rez-de-chaussée;
- c) L'espace libre résiduaire du territoire, dans une proportion minimale de 80 % de sa superficie, doit être composé d'un substrat perméable d'une épaisseur suffisante pour la plantation de végétaux : plantes, arbustes et arbres. Pour les fins du calcul de la superficie de verdissement, jusqu'à 10 % de la superficie des toits verdis peut être inclus dans le calcul de la superficie totale verdie;
- d) Un ou des espaces d'une superficie minimale de 150 mètres carrés dédiés à l'agriculture urbaine doivent être aménagés;
- e) Un passage piéton et cyclable d'une largeur minimale de 3 mètres doit être aménagé entre la place du Commerce et la rue du pont Champlain.

AMÉNAGEMENT DES TOITS

9. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives à l'aménagement et au verdissement des toits :

- a) Aménager des toits-terrasses végétalisés totalisant une superficie minimale de 2200 mètres carrés répartis sur l'ensemble des toits;
- b) Le toit du 13^e étage du volume situé sur la rue Pont Champlain doit être verdi sur un minimum de 70 % de sa superficie.

STATIONNEMENT, SUPPORTS À VÉLOS ET QUAIS DE CHARGEMENT

10. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives aux stationnements et supports à vélos :

- a) Le ratio maximal de cases de stationnement pour l'usage « Habitation » (h4) est établi à 0,5;
- b) Le ratio maximal de cases de stationnement pour les usages « commerces » et « bureaux » est établi à 0,75 case / 100 mètres carrés;
- c) Un minimum de 2 % des cases de stationnement doit être aménagé pour des personnes à mobilité réduite;
- d) 100 % des cases de stationnement pour les véhicules motorisés réservés à l'usage « habitation » doivent être aménagés dans une aire de stationnement intérieure;
- e) 70 % des cases de stationnement pour les véhicules motorisés réservés aux usages « commerces » et « bureaux » doit être aménagé dans une aire de stationnement intérieure;
- f) L'aire de stationnement extérieure doit être couverte par une marquise. Le toit de la marquise doit être végétalisé;
- g) Le nombre maximal de cases de stationnement dans l'aire de stationnement extérieur est établi à 12 unités et un espace pour les livraisons et les déménagements. Cette aire de stationnement doit comprendre au minimum 2 cases pour véhicules électriques, une case pour l'autopartage, une case pour les personnes à mobilité réduite et 5 cases mutualisées pour les usages « commerces », les visiteurs et les livraisons;
- h) Le nombre minimal de cases de stationnement dédié à l'auto-partage est établi à 16 unités;
- i) Un minimum de 10% des cases de stationnement doit être muni d'une borne de recharge pour un véhicule électrique de niveau 2 (240 Volts), les autres cases doivent être munies d'une installation électrique permettant la mise en place d'une borne de recharge pour un véhicule électrique de niveau 2 (240 Volts);
- j) Le nombre d'accès au stationnement souterrain pour le bâtiment est limité à 1;
- k) L'aire de stationnement ou un espace au rez-de-chaussée du bâtiment devra comprendre un espace de stationnement pour les véhicules de type triporteur ou quadriporteur et une station d'entretien pour les vélos;
- l) Le ratio minimum de supports à vélos est établi à 1 support par logement;
- m) Les supports à vélos peuvent être installés au fond d'une case de stationnement, le cas échéant;
- n) Pour un usage commercial ou équipement collectif ou institutionnel, un nombre minimum de 5 unités de stationnement pour vélo pour un bâtiment ayant une superficie de plancher égale ou supérieure à 100 mètres carrés, auquel s'ajoutent 5 unités pour chaque tranche de superficie de plancher de 200 mètres carrés supplémentaire;
- o) Au moins 50 % des supports à vélos doivent être localisés à l'intérieur du bâtiment;
- p) Une station d'entretien pour les vélos est exigée et doit être adjacente aux unités de stationnement pour vélos. Une station d'entretien doit minimalement inclure les équipements suivants :
 - i. Une borne pour suspendre un vélo;
 - ii. Une pompe pour gonfler les pneus;
 - iii. Les outils nécessaires à la réparation du vélo et au remplacement d'un pneu.
- q) Un minimum de 40 casiers doit être aménagé dans le sous-sol à l'intention des espaces de stationnement de vélos et vélos-cargo;
- r) Un minimum de 5 unités de stationnement doit être consacré pour recevoir un vélo-cargo. L'unité de stationnement pour vélo-cargo doit mesurer au moins 3 mètres de longueur et 1 mètre de largeur en position normale et prévoir un espacement de 0,35 mètre entre les emplacements. Un support d'accrochage conçu pour recevoir un vélo-cargo et le verrouiller doit être d'une hauteur variant entre 0,2 mètre et 0,4 mètre;
- s) Un seul quai de chargement est permis sur le site.

ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

11. Tous les logements devront être minimalement accessibles selon les normes du *Code national du bâtiment* en vigueur. De plus, un minimum de 20 % du nombre total de logements devra être adaptable selon les normes du *Code national du bâtiment* en vigueur.

GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

12. Assortir les autorisations des conditions suivantes relatives à la gestion des matières résiduelles :

- a) Un seul point de collecte est permis pour la collecte des matières résiduelles;
- b) Un compacteur est interdit pour les matières recyclables.

SECTION VI

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

13. Préalablement à la délivrance d'un permis visant la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment sur le lot 1 860 748, une approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise en vertu du chapitre 9 du *Règlement de zonage (1700)*.

14. 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 :

Objectif 1 – Concevoir des espaces communs aux toits et au sol appropriables, confortables et sécuritaires pour les occupants du bâtiment.

- 1° Favoriser l'aménagement d'espaces verdis et propices à l'intégration de l'agriculture urbaine;
- 2° Intégrer des aménagements participant à la gestion de l'eau;
- 3° Favoriser l'aménagement d'espaces permettant la pratique d'activités sportives ou récréatives.

Objectif 2 – Souligner et mettre en valeur l'entrée de ville.

- 1° Favoriser l'intégration d'un élément d'art architectural en façade de la rue Pont Champlain et visible à partir de l'emprise autoroutière;
- 2° Tendre à signaler les différents volumes des bâtiments par des caractéristiques architecturales distinctes;
- 3° Préconiser le verdissement des toits intermédiaires sur les portions de toits visibles des étages supérieurs et sur les parties du bâtiment comportant des retraits ou des hauteurs variables.

Objectif 3 – Assurer la qualité et l'innovation de l'architecture et des aménagements.

- 1° Miser sur une audace accrue du traitement matériel des façades à proximité de l'autoroute par les jeux de rythme et de profondeur, par les différences de réflectance, par les dégradés, les variations de format ou une combinaison de ces stratégies;
- 2° Favoriser une mise en évidence sensible du volume de plus grande hauteur par des variations modérées dans le fini des matériaux de revêtement;
- 3° Favoriser l'intégration de l'art aux interfaces avec l'espace public, avec en priorité les surfaces aveugles ou monotones;
- 4° Limiter l'usage de matériaux pouvant subir des déformations liées à leur installation, tel que les revêtements métalliques;
- 5° Préconiser et bonifier la présence de deux percées visuelles de double hauteur à travers le rez-de-chaussée du volume situé sur place du Commerce, dans l'esprit de la Cité-jardin,

permettant l'apport de lumière naturelle, le passage piéton et actif direct, ainsi qu'un lien visuel qualitatif généreux depuis la voie publique adjacente vers la cour intérieure du projet.

Objectif 4 - Favoriser une ambiance chaleureuse et animée, et contribuer à alléger la volumétrie et éclaircir l'espace public par les choix des matériaux.

- 1° Préconiser des matériaux pâles et/ou des coloris chauds et inspirés du contexte;
- 2° Préconiser la transparence des espaces commerciaux et communs du rez-de-chaussée;
- 3° Éviter les teintes de gris foncé et finis similaires.

15. En plus des documents requis au chapitre 9 du *Règlement de zonage (1700)* pour l'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturales, les documents suivants sont exigés :

- a) Une stratégie de commémoration ou d'intervention artistique pour l'aménagement du parcours commémoratif;
- b) Une étude de faisabilité et d'analyse pour l'intégration d'un système de chauffage géothermique;
- c) Un plan d'implantation illustrant les arbres existants sur le domaine public et les mesures de protection mises en place pour assurer leur préservation durant le chantier;
- d) Un plan de gestion d'entretien des toits verts;
- e) Un plan d'éclairage pour l'ensemble du site;
- f) Un plan d'éclairage architectural permettant de souligner avec finesse et élégance les grands gestes architecturaux du projet visibles depuis la voie publique, sans constituer de nuisance aux résidents ou à l'environnement, tel que le couronnement, certaines modulations volumétriques, le basilaire, les gestes structuraux, etc.;
- g) Une étude des impacts éoliens mise à jour;
- h) Une étude des impacts sonores mise à jour;
- i) Une étude d'ensoleillement mise à jour;
- j) Un plan d'aménagement du passage piétonnier et cyclable entre la place du Commerce et la rue du pont Champlain.

SECTION VII

CONDITIONS APPLICABLES AVANT L'ÉMISSION D'UN PERMIS AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

16. D'exiger avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment :

- Une lettre d'engagement du requérant visant à établir une servitude de passage en faveur de la Ville de Montréal garantissant un passage public reliant la place du Commerce à la rue du pont Champlain;

SECTION VIII

GARANTIES FINANCIÈRES

17. La délivrance d'un permis de construction pour le bâtiment sur le lot 1 860 748 est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, d'un montant équivalent à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière de 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 IX
DISPOSITIONS FINALES

18. Une première demande de permis de construction 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

Cahier de projet – daté du 3 juin 2025 préparé par *NEUF Architectes*

ANNEXE B

Certificat de localisation daté du 4 décembre 2023, signé par Robert Katz, arpenteur-géomètre.

ANNEXE C

Étude de circulation datée du 23 septembre 2024, co-signée par Pierre Barrieau, M. Urb. Ph. D., président de *Gris Orange Consultant inc.* et Étienne Villiard, ingénieur en circulation.

ANNEXE D

Étude sur modèle numérique 3D des impacts éoliens datée du 16 mai 2024, signée par Wael Tahah, ingénieur, *Lasalle | NHC inc.*

ANNEXE E

Étude de caractérisation de la qualité de l'air datée du 18 juillet 2024, signée par Sylvain Marcoux, ingénieur et Francis Charbonneau, spécialiste de qualité de l'air, *WSP Canada inc.*

ANNEXE F

Cahier de présentation pour PPCMOI - Supplément d'information daté du 25 novembre 2024 préparé par *NEUF Architectes*

ANNEXE G

Lettre d'impact pour la certification LEED datée du 25 novembre 2024 et signée par Benjamin Zizi, directeur technique de *Évaluations Écohabitation*

40.14 1255999004

Marie-Andrée MAUGER

Mairesse d'arrondissement

Stephanie Zhao LIU

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 juillet 2025