



## AVIS PUBLIC

### ASSEMBLÉE PUBLIQUE

À toutes les personnes intéressées par la résolution CA25 210054 tenant lieu d'un premier projet de résolution afin de permettre l'aménagement de 2 toits-terrasses commerciaux sur le toit du bâtiment situé au 4118-4132, rue de Verdun - lot 1 154 588 du cadastre du Québec.

### Aménagement de 2 toits-terrasses commerciaux sur le toit du bâtiment situé au 4118-4132, rue de Verdun

**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 210054** tenant lieu de premier projet de résolution adopté en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) lors de sa séance du 11 mars 2025, l'arrondissement tiendra une assemblée publique le **mardi 25 mars 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 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003), car il déroge aux articles 36.3., 36.13 et 38 du *Règlement de zonage* (1700).

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



Il contient également des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire 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 premier projet de résolution et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer sur celui-ci. Il identifiera également les dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire et expliquera la nature et les modalités d'exercice du droit de certaines personnes de demander, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, qu'une ou plusieurs dispositions soient soumises à l'approbation de certaines personnes habiles à voter.

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 règlement (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](mailto:verdun-greffe@montreal.ca), en tout temps avant la tenue de l'assemblée publique.

Donné à Verdun, le 12 mars 2025.

*Stéphanie Zhao Liu* (original signé électroniquement)

Stéphanie Zhao Liu  
Secrétaire d'arrondissement



---

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

---

Séance ordinaire du mardi 11 mars 2025

Résolution : CA25 210054

---

**Adopter un premier projet de résolution, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), afin de permettre l'aménagement de 2 toits-terrasses commerciaux sur le toit du bâtiment situé au 4118-4132, rue de Verdun. (1252959003)**

Il est proposé par la conseillère Céline-Audrey Beauregard

appuyé par le conseiller Benoit Gratton

ET UNANIMEMENT RÉSOLU :

d'adopter un premier projet de résolution, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), afin de permettre l'aménagement de 2 toits-terrasses commerciaux sur le toit du bâtiment situé au 4118-4132, rue de Verdun.

### **SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique au terrain formé du lot 1 154 588 illustré au certificat de localisation (Annexe D) ci-joint.

### **SECTION II AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'aménagement et l'occupation de 2 toits-terrasses commerciaux sont autorisés conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger aux articles suivants du *Règlement de zonage* (1700) :

- a) Article 36.13, afin d'autoriser un usage du groupe d'usages « Commerces » à un étage supérieur à un logement;
- b) Article 36.3, afin de permettre que soit divisé un logement;
- c) Article 38, afin d'autoriser que des activités de l'établissement « services de restauration » de la classe d'usages « commerce de petite et moyenne surfaces – c1 » se déroulent sur un toit-terrasse.

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

### **SECTION III CONDITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU PROJET**

3. Les activités exercées sur les terrasses extérieures doivent correspondre aux activités liées à l'usage principal;
4. La danse, les représentations théâtrales ou cinématographiques, les concerts, les spectacles, l'usage d'appareils sonores ainsi que la cuisson d'aliments sont interdits sur les terrasses;
5. Les équipements et leurs ancrages, installés pour l'exploitation des terrasses, doivent être résistants aux intempéries et les équipements temporaires doivent être démontés pour la période où la terrasse n'est pas exploitée;
6. La plantation et le maintien d'un aménagement paysager composés de végétaux naturels sont obligatoires;
7. Les équipements de protection du soleil ne peuvent pas comprendre de publicité;
8. Aucune enseigne ne peut être installée sur les garde-corps des terrasses ou autrement visible de la rue;
9. Seul le chauffage d'appoint électrique est autorisé. S'il est en hauteur et visible de la rue, il devra se limiter au pourtour des gazebos et de la toilette;
10. Aucun système de fermeture de gazebo ou de toute autre partie des terrasses ne peut être ajouté;
11. Les garde-corps de la terrasse située sur la portion haute du bâtiment doivent être en retrait d'au moins un (1) mètre des murs faisant face aux rues de l'Église et de Verdun;
12. Le logement du second étage ne peut être occupé ainsi, tant que l'usage commercial a lieu sur le toit;
13. L'occupation au toit devra respecter les dispositions du *Règlement sur la propreté, les nuisances et les parcs de l'arrondissement de Verdun* (RCA10 210012), ainsi que toute ordonnance en vigueur relativement au bruit dans les zones résidentielles / lieux habités.

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

14. Préalablement à la délivrance d'un permis visant l'ajout de constructions hors toit, une approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise en vertu du chapitre 9 du *Règlement de zonage* (1700).
15. En plus des objectifs et critères applicables à l'approbation du projet en vertu des dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant l'ajout d'une construction hors toit, les objectifs et les critères suivants s'appliquent :

#### **Objectif 4 - Atténuer les impacts de l'occupation au toit :**

- a) Minimiser l'impact visuel des structures, de l'éclairage, des équipements temporaires, des garde-corps et autres ajouts, par leur localisation, le choix des matériaux, leur hauteur, leur intensité et leur couleur;

- b) Minimiser l'impact aggravant l'effet d'îlot de chaleur au toit, des structures, de l'éclairage, des équipements temporaires, des garde-corps et autres ajouts, par leur localisation, le choix des matériaux, leur hauteur, leur couleur et le type d'ampoule.

**Objectif 5 - Intégrer du verdissement naturel comme complément aux aménagements des terrasses au toit :**

- a) Favoriser l'utilisation du verdissement comme stratégie d'intimité et d'ambiance, d'atténuation visuelle des structures en hauteur et d'atténuation des effets d'îlot de chaleur.

16. Préalablement à la délivrance d'un permis autorisant les constructions hors toit, une validation professionnelle de la capacité structurale du bâtiment qui tient compte des charges de l'ensemble des ajouts prévus au toit est exigée.

**SECTION V  
DISPOSITIONS FINALES**

17. Les plans et illustrations de l'annexe B sont présentés à titre indicatif.

18. Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

19. En cas de non-respect de l'exigence précédente, les autorisations prévues à la présente résolution deviennent nulles et sans effet.

---

ANNEXE A  
Localisation du terrain

---

ANNEXE B  
Plans et illustrations - CCU du 11 février 2024

---

ANNEXE C  
Articles 36.13, 36.3, 38 et extrait de l'article 362 - *Règlement de zonage*1700

---

ANNEXE D.  
Certificat de localisation

---

ANNEXE E  
Étude acoustique (2024) et rapport d'expertise structurale (2022)

40.07 1252959003

---

Marie-Andrée MAUGER  
Mairesse d'arrondissement

---

Stephanie Zhao LIU  
Secrétaire d'arrondissement