AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE

À toutes les personnes intéressées par la résolution CA25 210203 tenant lieu d'un premier projet de résolution afin de permettre une opération cadastrale permettant de diviser le lot 1 154 560 du cadastre du Québec en deux parties, la transformation du presbytère de l'Église Notre-Dame-des-Sept-Douleurs situé au 4155, rue Wellington et son occupation à des fins d'espaces communautaires et hôteliers.

Autoriser une opération cadastrale permettant de diviser le lot 1 154 560 du cadastre du Québec en deux parties, la transformation du presbytère de l'Église Notre-Dame-des-Sept-Douleurs situé au 4155, rue Wellington et son occupation à des fins d'espaces communautaires et hôteliers.

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 210203** 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 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 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003), car il déroge à quelques éléments de la grille E02-47 et à des articles du *Règlement de zonage* (1700), notamment :

- aux usages autorisés à cette grille des usages et normes, afin de transformer et occuper un immeuble aux fins d'hôtel et de bureaux, des usages de la classe d'usage commerciale (c4 et c1);
- à l'implantation isolée du bâtiment;
- à la superficie minimale du terrain de 2000 m^2;
- aux dimensions minimales du terrain de 50 m x 40 m;
- aux marges minimales, latérale et arrière de 2 m;
- à la largeur minimale du bâtiment de 40 m.

Le projet déroge aux articles suivants du *Règlement de zonage* (1700) :

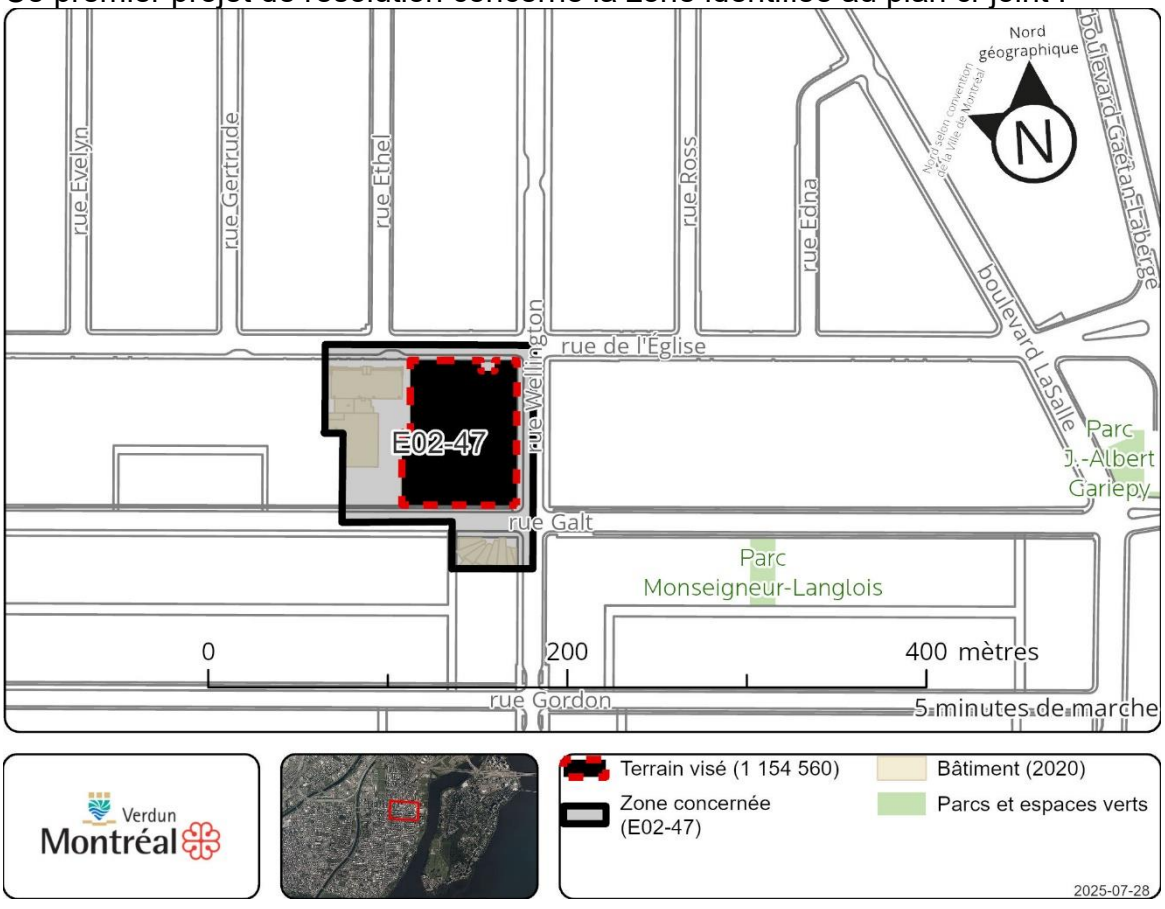
Article 99
Exigence de la moitié des espaces vélos à l'intérieur du bâtiment.

Article 102
Exigence d'un toit au-dessus des espaces vélos extérieur.

Article 114, annexe N (taux de verdissement)
Exigence d'un taux de verdissement de 45 %.

Dérogation à la définition d'un hôtel comprise à l'index terminologique
« Un établissement où est offert de l'hébergement en chambres, suites ou appartements meublés et dotés d'un service d'auto-cuisine, où se trouvent un bureau de réception avec un employé affecté à la surveillance de l'établissement en tout temps, des commodités sanitaires pour les employés et une ou plusieurs entrées communes desservant toutes les unités d'hébergement ».

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



Il contient également une disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire. La résolution CA25 210203 est jointe en annexe et

peut également 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

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 la disposition propre 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 règlement au cours de cette assemblée. Elle peut également déposer tout écrit portant sur ce projet de règlement (*p. 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 210203

Adopter en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA08 210003) (PPCMOI), un premier projet de résolution afin de permettre une opération cadastrale permettant de diviser le lot 1 154 560 du cadastre du Québec en deux parties, la transformation du presbytère de l'Église Notre-Dame-des-Sept-Douleurs situé au 4155, rue Wellington et son occupation à des fins d'espaces communautaires et hôteliers. (1255291002)

Il est proposé par la conseillère Céline-Audrey Beauregard

appuyé par le conseiller Sterling Downey

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 premier projet de résolution afin de permettre une opération cadastrale permettant de diviser le lot 1 154 560 du cadastre du Québec en deux parties, la transformation du presbytère de l'Église Notre-Dame-des-Sept-Douleurs situé au 4155, rue Wellington et son occupation à des fins d'espaces communautaires et hôteliers.

SECTION I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au terrain formé d'une partie du lot 1 154 560 identifié sur le plan 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 1 154 560 du cadastre du Québec, afin que le site assujetti à la résolution soit d'une superficie minimale de 1 000 m^2.

SECTION II
AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, une opération cadastrale permettant de diviser le lot 1 154 560 du cadastre du Québec en deux parties, la transformation du presbytère de l'Église Notre-Dame-des-Sept-Douleurs situé au 4155, rue Wellington et son occupation à des fins d'espaces communautaires et hôteliers 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 E02-47, afin de transformer et d'occuper le bâtiment situé au 4155, rue Wellington avec des usages du groupe d'usage commercial;
- Il est permis de déroger à l'implantation isolée du bâtiment, à la superficie minimale du terrain de 2000 m^2, aux dimensions minimales du terrain de 50 m x 40 m, aux marges minimales, latérales et arrière de 2 m et à la largeur minimale du bâtiment de 40 m;
- Il est permis de déroger aux articles 99 (exigence de la moitié des espaces vélos à l'intérieur du bâtiment), 102 (exigence d'un toit au-dessus des espaces vélos extérieurs), 114, annexe N (exigence d'un taux de verdissement de 45 %, du *Règlement de zonage (1700)*;
- Il est permis de déroger à l'index terminologique du *Règlement de zonage (1700)*, quant à la définition d'un hôtel.

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 transformation visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, d'une somme de 40 000 $, émise par une institution bancaire.

4. La garantie visée à l'article 3 demeure en vigueur jusqu'à ce que la transformation 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 L'OPÉRATION CADASTRALE CRÉANT LE NOUVEAU LOT ET À L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT SUR LE SITE VISÉ PAR LA RÉSOLUTION

5. L'implantation jumelée du bâtiment est autorisée.

6. La superficie minimale du terrain autorisée est de 1 000 m^2 et ses dimensions minimales sont de 45 m x 25 m.

7. Les marges minimales avant, latérales et arrière du bâtiment sont de 0 m.

8. La largeur minimale du bâtiment est de 34 m.

SECTION V
CONDITIONS LIÉES À LA TRANSFORMATION ET À l'OCCUPATION DU BÂTIMENT VISÉ PAR LA RÉSOLUTION

9. En plus des usages des classes d'usages e1 et e3 autorisés à la grille des usages et normes E02-47, les usages suivants sont autorisés :

- Au sous-sol : un espace d'entreposage partagé entre les occupants du bâtiment;
- Au rez-de-chaussée et au sous-sol : la vente au détail de produits d'artisanat ou de design, un bureau, une école d'enseignement spécialisé liée à la culture, un service de restauration ou une cafétéria, un studio de production ou de diffusion culturelle ou artistique, une salle de réception, des espaces partagés multifonctionnels, tels une bibliothèque, un espace de répétition insonorisé, un atelier de création, etc.;

- Au rez-de-chaussée, un maximum de 2 chambres qui permettront un hébergement temporaire mis à la disposition de ménages en situation de transition ou d'urgence;
- Au second et troisième étage : un hôtel ou une auberge pouvant comprendre un maximum de 22 chambres dont certaines permettront un hébergement temporaire mis à la disposition de ménages en situation de transition ou d'urgence.

10. L'escalier de bois ouvragé menant du rez-de-chaussée au second étage doit être réemployé dans le cadre du projet de transformation du bâtiment, à des fins artistiques et/ou fonctionnelles.

11. L'affichage ou les enseignes commerciales apposés sur le bâtiment ne peuvent masquer ou être apposés sur un élément architectural, tels une ouverture, son encadrement et une imposte, une pierre de taille embossée ou comportant un détail, un linteau ou une allège de pierre de taille, un garde-corps, une corniche, une mansarde ou une saillie du bâtiment.

12. Le bâtiment doit comprendre un ascenseur et une rampe d'accès extérieure pour assurer l'accessibilité universelle complète de tous les étages.

13. Une porte intérieure comportant une imposte et son cadrage doit être conservée et réutilisée. L'imposte peut être comblée de matériaux de manière à la rendre conforme aux dispositions du code de construction applicable.

SECTION VI
CONDITIONS LIÉES À L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

14. Les végétaux plantés sur le site 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.

15. Les bacs et contenants de matières résiduelles doivent être entreposés sur un espace extérieur dédié et déposés pour la collecte hebdomadaire. Les surfaces utilisées sont constituées de pavés espacés, alvéolés ou de treillis permettant à des végétaux de type couvre-sol d'y pousser.

16. Une clôture de fer forgé doit être conservée ou lors de son remplacement par un modèle reprenant les mêmes détails, construite en fer forgé ou en aluminium soudé.

SECTION VII
PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SOUS-SECTION I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

17. 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 transformation;

2° Une modification à l'apparence extérieure ou l'installation d'une terrasse sur un toit;

3° Un aménagement extérieur.

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
DOCUMENTS

18. La demande de permis de transformation 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, la place du Sacré-Cœur, les passages, les terrasses, les équipements communautaires, les bacs de plantation, les espaces d'entreposage de bacs de matières résiduelles.

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.

19. Les documents suivants sont également exigés :

1° un document présentant la proposition de réemploi in situ de l'escalier monumental de bois menant du rez-de-chaussée au second étage;

2° une expertise de conservation et de restauration des fenêtres de bois;

3° une expertise sur la faisabilité de la conservation du foyer intérieur et de son manteau de cheminée;

4° un plan de gestion des espaces extérieurs, comprenant un espace de dépôt des bacs de collectes sélectives et les espaces de stationnement des vélos;

5° un programme d'entretien de la clôture de fer forgé situé sur le terrain.

SOUS-SECTION 3
OBJECTIFS

20. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

1° Assurer la transformation d'un bâtiment de qualité architecturale supérieure et durable;

2° Concevoir un aménagement paysager de qualité et réduire les impacts du projet sur l'effet d'îlots de chaleur urbaine en favorisant le verdissement;

3° Prioriser l'accessibilité universelle des espaces extérieurs et intérieurs;

4° Prioriser les mobilités actives.

SOUS-SECTION 3
CRITÈRES

21. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs d'aménagement sont les suivants :

1° Favoriser un aménagement fonctionnel en respect des composantes du paysage;

2° Favoriser l'aménagement d'un dispositif permettant l'accessibilité universelle du rez-de-chaussée à partir du trottoir public;

3° Préserver le plus grand nombre des volets intérieurs de bois, des boiseries, des plinthes et coins de mur de bois;

4° Favoriser la conservation du foyer et du manteau de cheminée, in situ ou son déplacement sur un autre mur, le cas échéant;

5° Lors du réemploi de l'escalier monumental intérieur, favoriser une utilisation comportant une signification artistique et/ou historique pouvant également comporter un élément de fonctionnalité;

6° Prévoir un espace extérieur non visible pour l'entreposage des matières résiduelles et permettant de limiter l'impact des odeurs;

7° Favoriser l'intégration d'une terrasse au toit, par son design et sa composition contemporaine pouvant faire un appel visuel vers le lieu.

SECTION VIII
DÉLAI DE RÉALISATION

22. 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.

40.10 1255291002

Marie-Andrée MAUGER
_____
Mairesse d'arrondissement

Stephanie Zhao LIU
_____
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 juillet 2025