

## Public notice



### TO INTERESTED PERSONS ENTITLED TO SIGN AN APPLICATION TO TAKE PART IN A REFERENDUM

concerning second draft resolution CA11 170044 approving specific proposal PP-52 so as to authorize the demolition of the building at 4901, rue Jean-Talon Ouest, between Victoria and Mountain Sights avenues, and the construction and occupancy of a residential building on this lot (2 648 740, cadastre of Québec), under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017).

#### 1. - Purpose of the second draft resolution and application to take part in a referendum

Following the public meeting held on February 3, 2011, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on February 7, 2011, the above-mentioned second draft resolution CA11 170044.

The purpose of this second draft resolution is to authorize the demolition of the building at 4901, rue Jean-Talon Ouest and the construction and occupancy of a residential building on this site, with a commercial ground floor in two separate wings, varying from 6 to 12 storeys.

This second draft resolution contains provisions subject to approval by way of referendum. Consequently, they may be subject to an application by interested persons in the zone concerned (0034) and contiguous zones (0004, 0013, 0016, 0018, 0024, 0053, 0811 and 0842), to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

The provisions of this second draft resolution subject to the approval of qualified voters are articles 1, 2, 10 to 16, 20, 25, 26 and 30.

#### 2. - Description of zones

The plan describing the zone concerned and the contiguous zones may be consulted at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. The sector concerned by this notice is illustrated below:



### **3. - Conditions of validity of an application**

To be valid, any application must state clearly the provision concerned and the zone from which it originates; be received at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than February 24, 2011 at 4:30 p.m. at the following address: Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, suite 600, Montréal, Québec, H3X 2H9; and be signed by at least 12 interested persons in the zone from which it originates if there are more than 21 interested persons, or otherwise by a majority of the interested persons.

### **4. - Interested persons**

Information to determine which interested persons are entitled to sign an application may be obtained from the Borough Office, by calling 514 872-9387.

### **5. – No applications**

If there are no valid applications from one or more zones, the second draft resolution may be included in a resolution that does not need to be approved by persons eligible to vote.

### **6. – Consultation**

This second draft resolution is available, in French, for consultation at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. A copy may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

This notice and the second draft resolution and related reports are also available, in French, on the borough Website, at [ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), under “Public notices.”

Given at Montréal this February 16, 2011.

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1103886015
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment situé aux 4901, rue Jean-Talon Ouest, entre les avenues Victoria et Mountain Sights, et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel sur ce lot (2 648 740, cadastre du Québec), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

## Contenu

### Contexte

Un requérant a présenté une demande de projet particulier afin de remplacer un immeuble anciennement occupé par un concessionnaire automobile (Action Ford, puis H Grégoire) par un bâtiment résidentiel de 220 logements, répartis dans 2 pavillons de 12 étages, et comportant chacun un rez-de-chaussée commercial.

Ce projet, non conforme à la réglementation de zonage, mais respectant les objectifs du Plan d'urbanisme, peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement (RCA02 17017), après consultation auprès du comité consultatif d'urbanisme. Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

#### Bâtiment visé par la démolition

Le terrain visé par la demande possède une superficie de 6 407 m<sup>2</sup> et a la particularité d'être localisé à la fois sur la rue Jean-Talon Ouest et sur la rue Buchan. Il a été utilisé jusqu'à tout récemment à des fins de vente de voitures.

#### Milieu d'insertion

L'immeuble visé est situé tout juste à l'est d'un bâtiment en construction de 12 étages. À l'est se trouve un bâtiment commercial de 2 étages. De l'autre côté de la rue Buchan, se trouve un secteur commercial où l'on retrouve majoritairement des commerces de vente ou réparation de voitures, ainsi qu'un pavillon du cégep Marie-Victorin.

Le terrain est localisé dans le secteur Namur / Jean-Talon Ouest, un secteur qui fait l'objet d'une réflexion approfondie afin d'identifier les interventions réglementaires (zonage) et publiques nécessaires pour donner une signature à un nouveau quartier mixte, comportant une part importante de logements, que l'arrondissement souhaite développer.

### **Orientations du Plan d'urbanisme de Montréal pour le secteur**

Ce secteur a reçu une affectation « secteur mixte » au Plan d'urbanisme et au Chapitre d'arrondissement, ce qui autorise des usages commerciaux, de bureau et d'habitation. Les prescriptions de la carte « densité de construction » sont les suivantes :

- bâti de deux à douze étages;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35 % et maximum de 85 %);
- coefficient d'occupation au sol (COS) du secteur : de 1 à 6.

### **Règles de zonage actuellement applicables**

Les dispositions de zonage ne reflètent pas entièrement la nouvelle vocation du site.

- Usages : C.6A, C.7A, I.2C, C.1(2)C.
- Hauteur (étages) : tout nouvel usage doit être intégré dans un bâtiment qui comprend au minimum quatre étages.
- Hauteur (mètres) : maximum de 16 m.
- Densité : entre 1 et 3.
- Taux d'implantation : entre 35 % et 85 %.
- Alignement de construction : PIIA.
- Maçonnerie : minimum de 80 %.

### **Dérogations au Règlement d'urbanisme demandées**

Les principales dérogations au projet sont les suivantes :

- la hauteur en mètres et en étages;
- la densité;
- l'alignement de construction;
- l'usage.

### **Caractéristiques du projet soumis**

Le requérant propose de démolir le bâtiment existant et de le remplacer par un projet résidentiel qui aurait les caractéristiques suivantes :

- environ 220 logements. Certaines unités seraient aménagées de façon à respecter les barèmes de la Direction de l'habitation, de manière à se définir comme logement abordable (superficie minimale, nombre de chambres, prix maximum, etc.);
- 15 % de grands logements (au moins 93 m<sup>2</sup> ou 1000 pieds carrés);
- un taux d'implantation d'environ 45 %;
- une densité d'environ 4,8;
- un stationnement souterrain d'environ 220 unités (ratio d'environ 1 unité/logement);
- une stratégie verte visant à incorporer des considérations de développement durable dans le projet;
- le projet prévoit la cession, sous forme de servitude, d'un passage piétonnier pour relier les rues Buchan et Jean-Talon Ouest;
- le promoteur finalisera une entente pour une contribution en logement social en périphérie du site avant l'adoption finale de la résolution.

#### Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis qu'un remplacement d'usage pour ce site, combiné avec une densification importante, est des plus souhaitables. Elle est également favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Il est conforme à plusieurs des objectifs du Plan d'urbanisme, notamment celui de construire dans l'île de 60 000 à 75 000 logements (objectif 2), ainsi qu'aux exigences d'affectation du sol et de densité du Plan d'urbanisme de Montréal et du Chapitre d'arrondissement.
  - La proposition rencontre les orientations préliminaires du Plan directeur pour le secteur Namur / Jean-Talon Ouest.
  - Le projet permettra l'optimisation d'un terrain sous-utilisé et la disparition d'un local commercial dont l'activité n'est plus compatible avec la nouvelle vision du secteur.
  - L'implantation de logements sur le site, combiné avec la présence de commerces au rez-de-chaussée du bâtiment, est en lien avec la vision du plan directeur.
  - L'articulation générale des volumes et leur implantation suivent les limites de propriété, elles-mêmes suivant l'orientation dominante des trames de rues.
  - Les impacts sur l'ensoleillement des propriétés voisines, de même que les impacts appréhendés sur les vents, sont limités.
  - Le respect de la Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables sera assuré par la construction en périphérie du secteur d'un minimum de 15 % de logements sociaux ou abordables.
  - La cession d'une servitude de passage pour relier les rues Jean-Talon Ouest et Buchan permettra d'ouvrir le site sur le secteur et d'assurer aux piétons un accès pédestre facile à ces rues.
  - La résolution établira des critères d'appréciation architecturale et d'aménagement paysager qui devront être respectés. Ainsi, chaque permis de construction devra faire l'objet d'une approbation par PIIA.
  - À sa séance du 21 décembre 2010, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet.
-

**Aspect(s) financier(s)**

**Impact(s) majeur(s)**

**Opération(s) de communication**

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

17 janvier 2011 : Adoption d'un projet de résolution  
7 février 2011 : Consultation publique  
7 février 2011 : Adoption d'un second projet de résolution  
7 mars 2011 : Adoption de la résolution

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et est admissible en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017).

**Validation**

<b>Intervenant et Sens de l'intervention</b>
<b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b>

<b>Responsable du dossier</b> Nicolas LAVOIE Conseiller en aménagement Tél. : 872-4837 Télécop. : 868-5050  Louis Brunet Chef de division - urbanisme	<b>Endossé par:</b> Daniel LAFOND Directeur Tél. : 514 872-6323 Télécop. : 514 868-5050 Date d'endossement : 2010-12-20 10:41:34
--	---

**Numéro de dossier : 1103886015**

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 7 février 2011

Résolution: CA11 170044

---

### SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-52

Il est proposé par Marvin ROTRAND

appuyé par Lionel PEREZ

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-52 visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 4901, rue Jean-Talon Ouest, entre les avenues Victoria et Mountain Sights, et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel sur ce lot (2 648 740, cadastre du Québec), en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

#### SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire défini par le plan de l'annexe A, joint à la présente résolution.

#### SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment situé au 4901, rue Jean-Talon Ouest, ainsi que la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, avec un rez-de-chaussée commercial, sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 9, 16, 18, 19, 21, 21.1, 22, 29, 30, 34, 40, 81, 86, 123, 383, 537, 538, 573, 586, 589, 590, 608 et 610 ainsi qu'aux dispositions de la section IV du chapitre II et de la section I du chapitre VI du titre II du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

3. Aux fins de la présente résolution, le mot pavillon a la signification suivante :

« pavillon » : corps d'un bâtiment qui se distingue du reste de l'édifice, localisé sur le même terrain que ce dernier, notamment par son volume, son alignement de construction, le pourcentage de ses ouvertures et son traitement. Aux fins de la présente définition, un bâtiment peut être constitué de deux pavillons si ceux-ci sont reliés ensemble. Les normes et critères contenus dans la présente résolution s'appliquent à chacun des pavillons.

### **SECTION III**

#### **CONDITIONS LIÉES À LA DÉMOLITION**

4. La démolition du bâtiment identifié par le numéro 4901, rue Jean-Talon Ouest, existant le 17 janvier 2011, est autorisée.

5. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la première demande de permis de construction.

6. La demande mentionnée à l'article 5 doit être accompagnée d'une lettre de garantie bancaire au bénéfice de la Ville de Montréal, au montant de 40 000 \$. Cette garantie doit être remise au directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la date prévue de la réalisation complète des travaux. La Ville se réserve le droit d'encaisser la lettre de garantie bancaire en cas de non-respect de toute condition énoncée dans la présente section, sous réserve de l'article suivant.

7. La garantie bancaire sera remise au requérant lorsque le directeur aura constaté que la structure du rez-de-chaussée est complétée.

8. L'autorisation de démolition, une fois délivrée par le directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises ou son représentant, est valide pour une durée de 24 mois.

9. Si les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage ne débutent pas dans les 6 mois suivants la fin des travaux de démolition du bâtiment principal, le terrain doit être remblayé, nivelé et gazonné.

Les travaux de démolition comprennent l'enlèvement du toit, des murs extérieurs et des cloisons intérieures d'un bâtiment.

### **SECTION IV**

#### **CONDITIONS**

#### **SOUS-SECTION 1**

##### **CADRE BÂTI**

10. La hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment ou pavillon doit être comprise entre 6 et 12 étages, et entre 18 et 40 m.

Malgré le premier alinéa, les bacs de plantation, pergolas et autres équipements récréatifs similaires sont autorisés sur toute toiture, à la condition de ne pas dépasser la hauteur du toit de plus de 2,5 m.

Les retraits établis par l'article 21.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) s'appliquent aux bacs de plantation, pergolas et autres équipements récréatifs.

Les retraits établis en vertu de l'article 22 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) s'appliquent au niveau de plancher le plus élevé du bâtiment.

**11.** La hauteur en mètres d'un pavillon est mesurée à la verticale, à partir de l'alignement de construction ou du trottoir jusqu'en son point le plus élevé, en excluant une construction hors toit ou un équipement mécanique.

**12.** La hauteur du plancher de l'étage immédiatement supérieur au rez-de-chaussée doit être comprise entre 3,5 et 4,5 m.

**13.** Une construction hors toit abritant une partie d'un logement n'est pas autorisée. Seule une construction hors toit d'une hauteur maximale de 5 m, abritant une partie de bâtiment destinée à être utilisée comme espace libre, ou encore pour abriter des équipements mécaniques, une cage d'ascenseur ou une cage d'escalier, est autorisée.

Son emplacement doit être similaire à celle présentée au plan de l'annexe B et ce sur le seul pavillon identifié "phase 2" sur ce plan.

Malgré le 2<sup>e</sup> alinéa, des cages d'escalier ou d'ascenseur sont autorisées sur le pavillon identifié "phase 1" du plan de l'annexe B.

**14.** L'implantation des murs avant, latéraux et arrière du bâtiment doit correspondre à leur projection au sol, tel que présenté à l'annexe B, en autorisant une variation pour chacun des plans de façade principaux d'au plus 0,5 m, et des murs latéraux et arrière d'au plus 1 m.

**15.** Le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 50 %.

**16.** La densité doit être comprise entre 2 et 6.

**17.** Le pourcentage minimal de maçonnerie de la façade est de 40 %. Les matériaux autres que la maçonnerie pouvant être utilisés comme revêtement d'une façade ou d'une élévation latérale sont les panneaux de fibrociment, le verre, le bois ou le métal d'apparence fini.

**18.** Une façade et les élévations latérales peuvent comporter ensemble trois types de revêtement, en plus du verre.

**19.** Le pourcentage minimal d'ouvertures pour une façade est de 20 %.

## **SOUS-SECTION 2**

### **USAGES ET STATIONNEMENT**

**20.** En plus des usages autorisés par le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), les catégories d'usages H.7 et C.2B sont autorisées. La catégorie d'usages principale autorisée est H.7.

**21.** Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo requis pour le site mentionné à l'article 1 est de 120 unités, à l'intérieur.

Aux fins du premier alinéa, les unités de stationnement intérieures pour vélo peuvent permettre l'installation de vélos de la manière décrite à l'article 608 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* ou, les vélos peuvent être fixés au mur ou au plafond par 1 ou 2 roue(s).

Dans le cas où les vélos sont fixés au plafond, ils peuvent surplomber les unités de stationnement pour voitures.

### **SOUS-SECTION 3**

#### **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS**

**22.** Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un professionnel reconnu dans ce domaine et prévoyant, pour chacune des phases, les éléments suivants :

- 1° le nombre, les variétés et les dimensions des arbres devant être plantés sur le site;
- 2° la plantation d'au moins 20 arbres, d'un diamètre d'au moins 5 cm calculé à 1,5 m du sol;
- 3° une superficie de plantation d'au moins 100 m<sup>2</sup>.

Aux fins du paragraphe 3° du premier alinéa, une superficie de plantation est l'étendue d'un emplacement, localisé sur un terrain, dans lequel sont aménagés des plantes, des arbustes ou toute autre espèce végétale qui donne des tiges ou des fleurs, de dimension suffisante pour que ceux-ci puissent survivre. Une étendue gazonnée n'est pas considérée comme une superficie de plantation.

**23.** Les plantations mentionnées à l'article 22 doivent être maintenues en bon état et remplacées au besoin.

**24.** Les abris temporaires, pour automobiles, vélos ou piétons, sont interdits en façade. Ils sont également interdits en dessus d'une voie d'accès à un stationnement.

**25.** Il est possible d'implanter un équipement mécanique de type transformateur sur socle (TSS) (transformateur d'Hydro-Québec) dans une cour autre qu'une cour avant, aux conditions suivantes :

- 1° il doit être localisé à plus de 25 m de la rue Jean-Talon Ouest;
- 2° il doit être entouré d'un écran sur au moins 3 côtés, d'une hauteur équivalente au TSS, sans dépasser 3 m. Ce muret doit être revêtu de maçonnerie;
- 3° sur le dernier côté, des portes, revêtues de bois ou de métal fini, doivent cacher le TSS.

Dans le cas des paragraphes 2° et 3°, l'apparence doit être approuvée en vertu des dispositions prévues à la section VI de la présente résolution.

**26.** Une seule unité de chargement de petite dimension doit être aménagée sur le site mentionné à l'article 1.

### **SECTION V**

#### **MESURES LIÉES À LA CONSTRUCTION**

**27.** Chaque pavillon devra comporter une chute à déchets avec sélecteur (trialoge) à la source afin de faciliter la récupération des matériaux recyclables, en un minimum de 3 voies : 1) verre/plastique/métal; 2) papier/carton; 3) déchets.

**28.** Les toits des parties de pavillon de 6 ou 8 étages doivent être aménagés avec des terrasses, des patios ou des pergolas, en saillie d'au plus 2 m. La partie restante de ces toits doit être végétalisée sur au moins 75 % de leur superficie totale.

**29.** Pour les autres parties de toits de 12 étages, elles peuvent être végétalisées. Si elles sont non végétalisées, elles doivent être réfléchissantes ou de couleur blanche.

Cet article n'a pas pour effet d'interdire les terrasses, patios, pergolas ou les bacs de plantation.

**30.** Le bâtiment doit comporter 15 % de logements comptant chacun une superficie minimale de 93 m<sup>2</sup>, calculés à l'intérieur des murs.

## **SECTION VI** **STRATÉGIE VERTE**

**31.** Au moins 5 des mesures de construction suivantes doivent être intégrées au projet :

- 1° assurer le tri de matériaux lors de la démolition du bâtiment;
- 2° installer des fenêtres performantes au niveau énergétique et utilisant un gaz isolant entre le vitrage (de type *Low E Argon*);
- 3° prévoir une isolation du bâtiment de 10 % supérieure à la norme de consommation du bâtiment de référence (CNB);
- 4° utiliser uniquement des cabinets d'aisance d'un maximum de 6 litres d'eau et à double chasse, ou d'un maximum de 5 litres d'eau à simple chasse;
- 5° utiliser une peinture recyclée ou à faible émission de composés organiques volatils (COV) lors du chantier de construction;
- 6° privilégier l'installation d'un système central d'eau chaude produite à partir de bouilloires à haute efficacité.

## **SECTION VII** **CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN**

**32.** Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (R.R.V.M., c. C-9.2), les travaux suivants doivent être approuvés conformément au titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) :

- 1° une construction;
- 2° un agrandissement;
- 3° une modification de l'apparence extérieure du bâtiment, incluant les toits, autorisé par la présente résolution;
- 4° une modification de son implantation;
- 5° une modification de l'aménagement paysager et l'occupation des cours.

Les intentions d'aménagement, les buts, objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux fins de la délivrance des permis ou certificats mentionnés au premier alinéa, en plus des critères énoncés à l'article 668 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276).

En cas de contradiction avec les critères énoncés dans le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), les critères de la présente résolution prévalent.

## **SOUS-SECTION 1** **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**33.** Les principales intentions d'aménagement sont les suivantes :

- 1° développer un site comportant un bâtiment ou des pavillons d'architecture contemporaine et distinctive;
- 2° offrir des logements de qualité;
- 3° développer, par la qualité d'aménagement du projet, un sentiment d'appartenance au nouveau quartier;

- 4° contribuer au renforcement de la rue Jean-Talon Ouest comme espace structurant du secteur Namur / Jean-Talon Ouest;
- 5° accroître la présence de la végétation sur le site.

## **SOUS-SECTION 2**

### **ARCHITECTURE DU BÂTIMENT**

**34.** L'objectif est de favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture résolument contemporaine qui viendra marquer le positionnement d'un édifice important qui pourrait servir de point de repère pour la rue Jean-Talon Ouest.

Les critères permettant de vérifier l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° la volumétrie générale du bâtiment ou des pavillons doit être similaire dans ses proportions à celles illustrées sur le plan de l'annexe C.
- 2° l'effet de masse créé par la superposition de volumes et la présence de surplombs doit être atténué par une utilisation judicieuse des matériaux, ou encore par la présence d'ouvertures;
- 3° la portion de la façade au rez-de-chaussée des pavillons doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
- 4° un rez-de-chaussée doit tendre à être au même niveau que le trottoir de la rue Jean-Talon Ouest, en acceptant toutefois une faible pente pour permettre d'éloigner l'eau du bâtiment, afin de favoriser l'accès à chaque pavillon par tous les utilisateurs;
- 5° le bâtiment doit posséder des caractéristiques architecturales (ouvertures, saillies, parapets, matériaux, etc.) franches;
- 6° les balcons ne sont pas privilégiés sur les plans de façade principaux;
- 7° une élévation, autre qu'une façade, devrait recevoir un traitement soigné. Un traitement en maçonnerie dans une proportion majoritaire doit être privilégié. Un traitement autre qu'en maçonnerie est possible dans la mesure où les matériaux choisis contribuent à donner un caractère contemporain au bâtiment;
- 8° aux fins des articles 31, 32 et 33 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), et sous réserve du paragraphe 1° du présent article, l'article 29 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) s'applique;
- 9° le projet doit faciliter l'accès, pour la majorité des logements, à une unité de stationnement pour vélo.

## **SOUS-SECTION 3**

### **AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS**

**35.** L'objectif est de faire en sorte que les espaces non construits autour du bâtiment mettent en valeur le bâtiment et le site de façon à ouvrir celui-ci sur le quartier environnant en général, en offrant notamment un sentier piétonnier permettant à tous de traverser le site, tout en assurant une certaine intimité pour les résidents qui pourront ainsi s'approprier les espaces privés.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° le traitement des espaces extérieurs de la portion avant, sur la rue Jean-Talon Ouest, doit favoriser l'attrait des piétons vers l'intérieur du bâtiment;
- 2° l'aménagement des espaces à l'avant, particulièrement des espaces privés destinés à être utilisés comme espaces publics, doit inciter à leur fréquentation par les clients et résidents;
- 3° l'aménagement d'un passage piétonnier traversant le site doit s'apparenter à celui présenté au plan de l'annexe B quant à sa localisation et à ses dimensions;
- 4° l'aménagement des espaces extérieurs doit assurer une séparation claire entre les espaces privés et les espaces privés destinés à être utilisés comme espaces publics;

- 5° le cas échéant, tout aménagement d'espaces pour des restaurants ou café-terrasses en façade, doit être effectué à même le sol;
- 6° la présence de verdure, pour une cour autre qu'une cour avant, doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral, de manière à favoriser la perméabilité du sol et la percolation naturelle des eaux de pluie;
- 7° les effets d'îlots de chaleur urbains doivent être atténués sur tout le terrain, particulièrement en façade;
- 8° l'aménagement doit privilégier la plantation d'arbres choisis en tenant compte de la contribution de leurs ramures à apporter du soleil dans le bâtiment en hiver et à donner de l'ombre au bâtiment en été;
- 9° les espaces extérieurs doivent être aménagés de manière à permettre leur fréquentation par les propriétaires;
- 10° la végétalisation doit être maximisée sur les toits des parties de pavillons de 6 ou 8 étages qui ne sont pas privatisés;
- 11° l'aménagement proposé doit être sécuritaire et assurer un bon éclairage, limitant la pollution lumineuse;
- 12° l'aménagement des espaces extérieurs doit optimiser l'utilisation des matériaux recyclés ou récupérés.

## **SECTION VIII**

### **DÉLAIS**

**36.** La demande d'autorisation de démolition doit être déposée dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution.

**37.** L'aménagement paysager doit être terminé dans les 24 mois suivants la fin des travaux de construction.

---

### **ANNEXE A**

Plan préparé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et estampillé en date du 22 décembre 2010.

### **ANNEXE B**

Plan intitulé "Plan d'implantation" préparé par Campanella et associés, architectes, et estampillé en date du 22 décembre 2010.

### **ANNEXE C**

Plan intitulé "Vue perspective 3B" et "Vue perspective 4B" préparé par Campanella et associés, architectes, et estampillé en date du 22 décembre 2010.

---

Un débat s'engage.

---

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.07 1103886015

Michael APPLEBAUM

---

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 février 2011