

Public notice



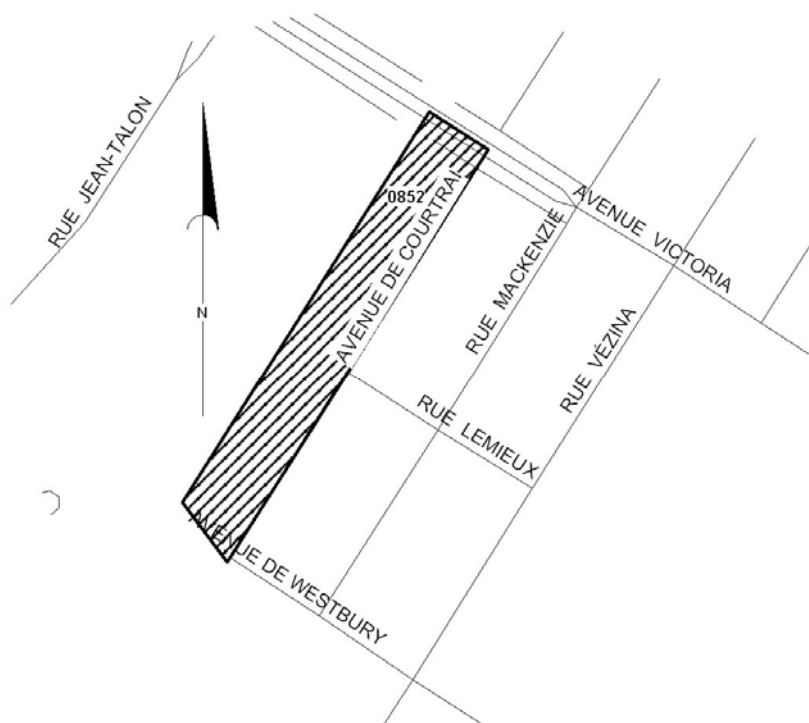
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA12 170161 approving specific proposal PP-63 so as to authorize the construction of a residential building on lot 2 651 604, at the intersection of de Courtrai and Victoria avenues, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)*.

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA12 170161 approving the above specific proposal PP-63, at the regular meeting of the Borough Council held on May 7, 2012, there will be a public consultation meeting on **Thursday, May 31, 2012, at 6:30 p.m., at 6767, chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal**, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (R.S.Q., c. A-19.1).

THAT the purpose of this draft resolution is to authorize the construction of a building four storeys and 13.71 metres high, with approximately 55 housing units, at the intersection of de Courtrai and Victoria avenues, notwithstanding the provisions of the *Urban Planning By-law for Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276)*.

THAT this specific proposal concerns zone 0852 illustrated below:



THAT in the course of this public meeting, the chair will explain the draft resolution and the consequences of its adoption and will hear interested parties wishing to be heard.

THAT this draft resolution is subject to approval by referendum.

THAT this draft resolution and related report (in French) are available 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. and on Saturday from 9 a.m. to 12 p.m. A copy of the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

THAT this notice and the draft resolution and related report (in French) are also available on the borough Website, at ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, under “Public notices”.

GIVEN AT MONTRÉAL, this May 16, 2012

Julie Faraldo-Boulet
Secrétaire d'arrondissement substitut

Identification		Numéro de dossier : 1121462001
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	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Art. 24 a) promouvoir la réduction à la source, le réemploi, le recyclage et la valorisation	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot 2 651 604, situé à l'intersection des avenues de Courtrai et Victoria, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

A Cooper & Son Ltd. désire vendre un de ses terrains situé à l'intersection des avenues de Courtrai et Victoria, et ce, à des fins de développement. Samcon inc, futur acquéreur, a déposé une demande de projet particulier pour autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel à cet endroit.

Plus précisément, cette propriété est constituée du lot 2 651 604 du cadastre du Québec et est localisée dans un secteur où est autorisée la catégorie d'usages habitation d'un seul logement. Il s'agit cependant d'un zonage différé, mis en place en vue de la réalisation de projets de plus haute densité autorisés dans le cadre de projets particuliers. D'ailleurs, sur le lot adjacent à ce terrain, le 4 septembre 2007, dans sa résolution CA07 170291, le conseil d'arrondissement a approuvé le projet particulier PP-33 visant à autoriser la construction d'un bâtiment de trois étages et abritant 72 logements, destinés particulièrement à des ménages à faibles revenus.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a étudié la demande en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Cette requête est admissible en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et est conforme au Plan d'urbanisme adopté par la Ville de Montréal.

Décision(s) antérieure(s)

CM07 0124 - le 19 mars 2007, le conseil municipal adoptait un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), de manière à changer l'affectation du sol d'une partie d'un secteur d'emploi par un secteur résidentiel, du côté nord de l'avenue de Courtrai, entre l'avenue Victoria et l'arrière des terrains bordant le boulevard Décarie (dossier 1064534002).

CA07 170240 - le 6 août 2007, le conseil d'arrondissement adoptait le Règlement de concordance RCA07 17130 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) , afin de changer le zonage d'une partie du secteur industriel par un secteur résidentiel, du côté nord de l'avenue de Courtrai, entre l'avenue Victoria et l'arrière des terrains

bordant le boulevard Décarie, et de modifier le plan des usages en annexe en vue d'assurer la conformité au Plan d'urbanisme révisé de la Ville de Montréal (dossier 1074509003).

Description

Le terrain

Le terrain à construire est vacant et clôturé. Les avenues Victoria et de Courtrai bordent respectivement ses limites est et sud. Un chemin de fer du Canadien Pacifique longe son côté nord.

Le milieu d'insertion

Le terrain visé est situé à la limite nord d'un secteur résidentiel de moyenne à forte densité où les bâtiments s'élèvent sur une hauteur de deux à quatre étages et qui offre à ses résidents le parc Nelson-Mandela et l'aréna Bill-Durnan ainsi que l'école des Nations et l'Académie Beth Rivkah. De plus, ce secteur résidentiel est desservi par le pôle commercial régional Victoria/Van Horne.

Le terrain à l'étude est situé à moins de 800 mètres des stations de métro Plamondon et Namur. Les lignes d'autobus 124 et 368, empruntant l'avenue Victoria, le desservent également.

Cependant, il est également en marge d'un petit secteur industriel et commercial. Effectivement, au nord du chemin de fer bordant le terrain, des industries légères et des commerces lourds et de moyenne intensité prennent place et font ainsi face au secteur en transformation connu sous le nom du Triangle (Namur / Jean-Talon Ouest).

Le projet

Il est proposé la construction d'un bâtiment d'une hauteur de quatre étages et de 13,71 mètres, avec un rez-de-chaussée dont le niveau approcherait le niveau du sol et coiffé d'un toit plat. Son langage architectural contemporain s'inscrirait en continuité avec l'architecture de la coopérative l'Atlas, adjacente. Plus précisément, de la brique ocre rouge parerait ses étages et reposerait sur son rez-de-chaussée paré de bloc architectural gris. Toutefois, une brique anthracite et des panneaux de métal ondulés, également de couleur grise, souligneraient le rythme des ouvertures des loggias, inscrites en façade, et des balcons, en saillie, sur les autres murs. Une marquise marquerait l'entrée principale des 55 condominiums dont 39 logements de 3 ½ pièces, 12 logements de 4 ½ pièces et trois logements de 5 ½ pièces. Toutefois, il demeurerait toujours possible de réunir deux 4 ½ pour créer un 3 ½ et un 5 ½ supplémentaire. Parmi ces 55 condominiums, le demandeur entend construire un maximum de condominiums abordables.

Le plan au sol du projet épouserait la forme d'un « L » prolongeant en quelque sorte la façade de l'Atlas. Compte tenu de la présence de la voie ferrée à l'arrière de la propriété, aucune fenêtre n'est prévue sur le mur érigé sur la limite latérale limitrophe. De plus, des fenêtres de haute efficacité eu égard au bruit seraient installées dans les autres ouvertures.

La superficie d'un étage type mesurerait un peu plus de 1000 m² alors que celle du sous-sol, réservée à une aire de stationnement de 33 unités, atteindrait 1 500 m². Ainsi, l'implantation du sous-sol excéderait celle du volume principal du bâtiment. La section de la toiture du sous-sol non surmontée du corps principal du bâtiment serait recouverte de 0,61 m de terre et paysagée pour le confort des résidents.

Par ailleurs, cette construction favoriserait l'utilisation de produits biologiques, écologiques et recyclés.

Le Plan d'urbanisme

Les paramètres suivants sont prévus au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal pour le secteur visé par le présent projet particulier :

- Affectation du sol : secteur résidentiel.
- Secteur à transformer :
 - densité de construction : bâti de 2 à 12 étages;
 - taux d'implantation : moyen ou élevé;

- COS : minimal 1,0; maximal 6,0.

La réglementation d'urbanisme

Les normes suivantes sont établies par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) pour le secteur où se situe le terrain visé :

- Usage : H.1 (habitation d'un seul logement) uniquement autorisée;
- Hauteur : minimum 7 m; maximum 12,5 m;
- Implantation : isolée et jumelée;
- Taux d'implantation : minimum 35 %; maximum 100 %;
- Densité : minimum : 1,0; maximum : 3,0;
- Secteur significatif : non;
- Alignement : 0 m sur l'avenue de Courtrai; 4,6m sur l'avenue Victoria;
- Marge latérale : minimale 1,5 m.
- Stationnement :
 - véhicules : min. 1 unité pour 2 logements; max. 1,5 unité pour 1 logement;
 - vélos : 9 unités pour 55 logements.

Les dérogations du projet

Le projet dérogerait aux points suivants :

- Usage : H.7 (habitation comprenant 55 logements);
- Hauteur : 13,71 m;
- Alignement : alignement à la limite de l'emprise des voies publiques;
- Marge latérale : 0 m sur l'avenue Victoria.

Justification

L'étude du cadre physique du secteur entourant le projet permet de conclure que cette nouvelle construction résidentielle de quatre étages assurerait une bonne intégration volumétrique au cadre bâti et respecterait les orientations du Plan d'urbanisme puisqu'elle répondrait directement au besoin de logement abordable, en plus de contribuer à consolider la vocation résidentielle de ce secteur, ce qui correspond aux visées qui ont soutenu la modification au Plan d'urbanisme initiée par l'arrondissement en 2007.

Critères dévaluation

Le tableau suivant évalue le projet en vertu des critères établis dans le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) :

Critères dévaluation (Section VI, art. 9)	Commentaires de la direction
1° Respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;	Le projet respecte les limites de densité et de hauteur du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.
2° Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;	L'usage résidentiel prévu au projet est compatible avec le milieu d'insertion.
3° Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;	Le projet s'intègre bien sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux. La volumétrie du projet est compatible avec le cadre bâti du

	secteur.
4° Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;	Le projet particulier aura pour effet de permettre, sur un terrain de coin vacant, la construction d'un bâtiment résidentiel de bonne qualité architecturale, apportant ainsi une nette amélioration au secteur par l'utilisation d'éléments architecturaux et de matériaux de qualité tels les revêtements en brique et bloc architectural combinés à des éléments en revêtement métallique, dans des formes et des couleurs contemporaines qui s'intègrent bien avec le milieu.
5° Avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux;	Le projet est situé dans une zone prioritaire de revitalisation; les bâtiments résidentiels existant dans le secteur sont à rénover et aucun bâtiment ne possède une valeur patrimoniale importante ou un statut patrimonial particulier. Le projet apporterait une amélioration à l'image du secteur.
6° Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;	L'organisation spatiale du projet permet la création d'une cour gazonnée.
7° Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;	Le projet n'a pas d'impact sur le plan de l'ensoleillement, du vent ou des émanations. La conception du bâtiment crée un écran qui a pour effet de minimiser l'impact du bruit causé par la voie ferrée sur la qualité de vie, non seulement dans les logements du nouveau bâtiment, mais aussi dans ceux des bâtiments situés dans son entourage immédiat.
8° Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;	Le projet prévoit un nombre suffisant d'unités de stationnement.
9° Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;	Le projet répond à un besoin important en matière de logement abordable dans l'arrondissement.
10° Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	Le requérant prévoit amorcer les travaux de construction au printemps 2013.

RECOMMANDATION

Considérant que :

- le projet respecte les paramètres du Plan d'urbanisme et ses orientations quant à la revitalisation du secteur;
- le projet répond à un besoin important en matière de logement abordable dans l'arrondissement et correspond aux orientations de l'arrondissement et de la Ville de Montréal qui visent à augmenter le nombre de logements abordables;
- le projet permet de revitaliser un secteur en déclin en favorisant le développement résidentiel de l'avenue de Courtrai;
- le projet améliorerait l'image générale du secteur et rehausserait la qualité architecturale du cadre bâti existant;
- le projet proposé est compatible avec le milieu d'insertion et sa volumétrie s'intègre bien aux bâtiments résidentiels voisins;
- la conception du bâtiment crée un écran qui a pour effet de minimiser l'impact du bruit causé par la voie ferrée sur la qualité de vie, non seulement dans les logements du nouveau bâtiment, mais

- aussi dans ceux des bâtiments situés dans son entourage immédiat;
- lors de sa séance du 3 avril 2012, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé favorablement la présente demande.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à la présente demande aux conditions suivantes :

- que la hauteur du bâtiment soit de quatre étages et d'un maximum de 14,5 m;
- que le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo soit de 1 unité par logement;
- qu'un plan d'aménagement paysager dont la valeur doit correspondre à 3 % de la valeur du bâtiment principal ou à 10 000 \$ soit prévu;
- que le projet intègre au moins trois mesures visant le développement durable;
- qu'un permis de construction ou de modification soit assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architectural dont les principales intentions visent à favoriser la construction d'un bâtiment contemporain, à offrir des logements de qualité et à limiter les impacts négatifs de l'environnement immédiat.

Aspect(s) financier(s)

N.A.

Développement durable

Le projet particulier exige que la construction intègre au moins trois mesures relatives à une stratégie de développement durable et le demandeur entend en intégrer davantage.

Impact(s) majeur(s)

Aucun

Opération(s) de communication

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et à la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités (L.R.Q., chapitre E-2.2), des avis publics seront publiés et une affiche sera installée sur le terrain.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

7 mai 2012	Adoption du premier projet de résolution par le conseil d'arrondissement
mai 2012	Publication dans les journaux et affichage sur le site pour l'assemblée publique de consultation
mai 2012	Assemblée publique de consultation
4 juin 2012	Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
juin 2012	Publication pour ouverture de registre pour référendum
13 août 2012	Adoption de la résolution autorisant le projet particulier par le conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Ce projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Robert DENIS
Cosneiller en aménagement
Tél. : 514 872-1832
Télécop. : 514 868-5050

Louis Brunet
Chef de division - urbanisme

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2012-04-24 15:13:34

Numéro de dossier : 1121462001

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

Séance ordinaire du lundi 7 mai 2012

Résolution: CA12 170161

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-63

Il est proposé par Michael APPLEBAUM

appuyé par Marvin ROTRAND

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel sur le lot 2 651 604, situé à l'intersection des avenues de Courtrai et Victoria, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au lot 2 651 604 tel qu'identifié au certificat de localisation préparé par A.—Roger Simard a.g. le 10 mars 2010, estampillé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 3 avril 2012 et joint à l'annexe A de la présente résolution.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est permis de déroger aux articles 50, 71, 123, 138 et au 2^e alinéa de l'article 60 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276 de l'ancienne Ville de Montréal).

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

SECTION III CONDITIONS

SOUS-SECTION 1
CADRE BÂTI

4. La hauteur d'un bâtiment principal doit être de quatre étages et d'une hauteur inférieure à 14,5 mètres.
5. Les articles 22, 45.1, 45.2 et 54, le paragraphe 1° de l'article 9, le 2° alinéa de l'article 55 et le paragraphe 3° de l'article 59 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) ne s'appliquent pas.
6. Une marge latérale adjacente à l'avenue de Courtrai doit avoir une largeur minimale de 1,5 mètre.

SOUS-SECTION 2
USAGES

7. Seule la catégorie d'usages H.7 est autorisée.
8. L'article 146 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) ne s'applique pas.

SOUS-SECTION 3
STATIONNEMENT

9. Malgré l'article 564 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), une aire de stationnement doit être aménagée à l'intérieur du bâtiment principal et au niveau du sous-sol.
10. Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo requis est de un unité par logement.

SOUS-SECTION 4
AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS

11. Préalablement à l'émission de tout permis de construction, doit être déposé à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel reconnu et comprenant minimalement :
 - 1° l'identification des arbres à abattre d'un diamètre supérieur à 10 cm mesuré à 1,3 m du sol;
 - 2° l'identification des arbres à conserver d'un diamètre supérieur à 10 cm mesuré à 1,3 m du sol;
 - 3° l'identification de l'essence, la taille et la localisation de chacun des arbres et arbustes de remplacement.
12. L'aménagement paysager et le choix des végétaux doivent viser à minimiser la consommation de l'eau potable.
13. La valeur d'un aménagement paysager doit correspondre à au moins la plus petite des valeurs suivantes :
 - 1° 3 % des coûts de construction;
 - 2° 10 000 \$.

La valeur d'un aménagement paysager comprend les frais relatifs à son achat et à sa réalisation. Les frais relatifs à un aménagement paysager comptabilisent également ceux relatifs à la pelouse.

14. Au moins 20 % de la superficie des cours doit être plantée de végétaux dans un sol d'une épaisseur d'au moins 30 cm, tels que graminées, vivaces, plantes couvre-sols et arbustes.

15. Les végétaux doivent être maintenus en bon état d'entretien et remplacés, au besoin. Un végétal doit être remplacé par un autre de même essence sauf si le végétal est infecté par un insecte ou une maladie pour laquelle les mesures de contrôle reconnues ne peuvent être appliquées ou sont inconnues.

16. Une clôture de mailles de fer est interdite dans une cour avant ou dans le prolongement d'une façade.

SOUS-SECTION 5

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

17. Au moins trois des mesures de construction suivantes doivent être intégrées au projet :
- 1° isolation supérieure aux exigences du Code national du bâtiment;
 - 2° installation de cabinets d'aisance d'un maximum de six litres d'eau et à double chasses, ou d'un maximum de cinq litres d'eau à simple chasse;
 - 3° récupération des eaux de ruissellement et leur utilisation pour arroser la végétation;
 - 4° présence de bornes électriques pour les véhicules et les vélos électriques dans une aire de stationnement;
 - 5° utilisation de matériaux écologiques ou recyclés;
 - 6° plantation d'arbres consommant peu d'eau potable;
 - 7° construction d'une chute à déchets avec sélecteur (triage) à la source d'un minimum de trois voies;
 - 8° création d'une toiture végétalisée ou blanche.

SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

SOUS-SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

18. Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (R.R.V.M., chapitre 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° toute demande de permis de transformation sollicitée avant l'achèvement des travaux de construction;
- 4° une modification de l'implantation du bâtiment.

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).

19. Les principales intentions d'aménagement sont les suivantes :
- 1° favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine et assurer son intégration aux bâtiments résidentiels situés sur le même côté d'îlot;
 - 2° offrir des logements de qualité;
 - 3° limiter les impacts négatifs de l'environnement immédiat sur les résidents.

SOUS-SECTION 2

IMPLANTATION DU BÂTIMENT

20. Les objectifs sont de limiter les impacts négatifs de l'environnement immédiat sur les résidents, maximiser l'ensoleillement de la cour arrière et encadrer l'intersection.

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

- 1° l'implantation au sol du bâtiment doit s'apparenter à celui illustré au plan préparé par Samcon le 13 mars 2012, estampillé le 3 avril 2012 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et joint à l'annexe B de la présente résolution;
- 2° l'implantation d'un bâtiment doit tendre à contribuer à l'unité et la cohérence de l'ensemble des bâtiments de la même section de voie publique où il est implanté.

SOUS-SECTION 3

ARCHITECTURE DU BÂTIMENT

21. L'objectif est de favoriser une architecture du bâtiment résolument contemporaine et de qualité dans son ensemble.

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

- 1° le traitement d'une façade ayant front sur l'avenue Victoria doit être aussi soigné que celle ayant front sur l'avenue de Courtrai;
- 2° une entrée à un logement doit tendre à être conçue et positionnée de manière à assurer sa lisibilité immédiate;
- 3° la création d'un mur aveugle est à éviter, sauf pour un mur construit sur la limite de la propriété du Canadien Pacifique;
- 4° l'usage de coloris clairs et intenses doit être modéré et réservé à souligner certains détails du bâtiment;
- 5° l'expression architecturale d'un bâtiment et l'utilisation de détails, de couleurs et de matériaux doivent être coordonnées sur l'ensemble des murs extérieurs de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante;
- 6° la construction ou une transformation doit également tendre à se réaliser avec des matériaux et des détails architecturaux d'une qualité équivalente ou supérieure à celle d'un bâtiment construit sur le même côté d'îlot;
- 7° la hauteur, le gabarit et la localisation des équipements hors toit doivent en minimiser l'impact visuel depuis l'avenue Victoria.

SECTION V
DÉLAIS

22. La demande de permis de construction doit être déposée dans les 36 mois suivants l'adoption de la présente résolution.

23. L'aménagement paysager doit être terminé dans les 12 mois suivants la fin des travaux de construction.

ANNEXE A

Certificat de localisation préparé par A- Roger Simard a.g. le 10 mars 2010 et estampillé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce le 3 avril 2012.

ANNEXE B

Plan d'implantation du bâtiment, préparé par Samcon redéveloppement urbain le 13 mars 2012 et estampillé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce le 3 avril 2012.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1121462001

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 9 mai 2012