

Public notice



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

concerning second draft resolution CA16 170318 approving the specific proposal PP-93, authorizing the demolition of the buildings at 2615 to 2865 avenue Van Horne, and the construction of a mixed development, 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 September 20, 2016, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on November 7, 2016, the above-mentioned second draft resolution CA16 170318.

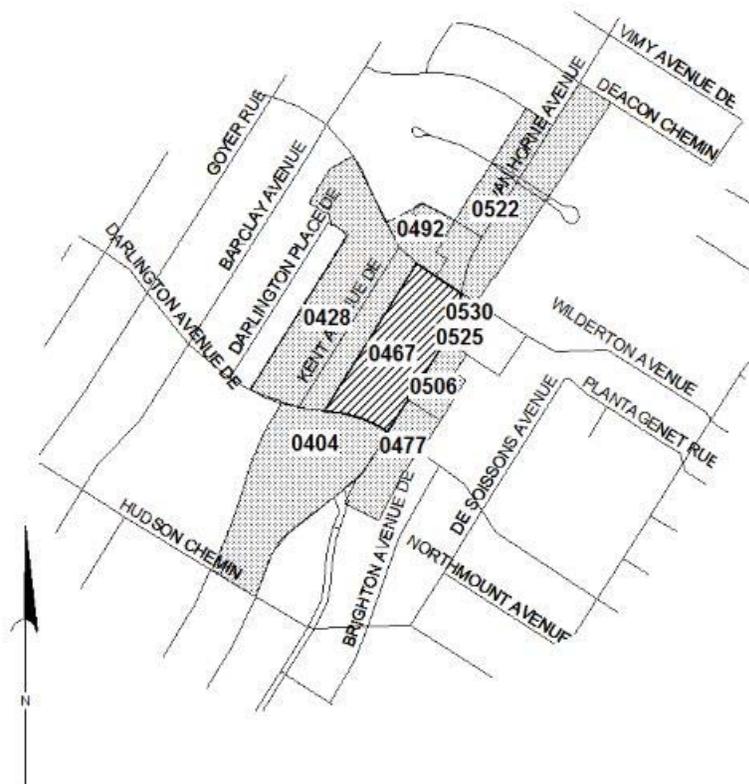
The purpose of this second draft resolution is to authorize the demolition of the buildings at 2615 to 2865, avenue Van Horne, and the construction of a mixed development, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017).

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 (0467) and contiguous zones (0404, 0428, 0477, 0492, 0506, 0522, 0525 and 0530), to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

Articles subject to the approval of qualified voters are articles 2, 11 to 16.1, 18, 19 and 28 to 37 of the second draft resolution CA16 170318.

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 November 24, 2016 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 514 868-4561.

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 514 868-4561.

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, under “Public notices.”

Given at Montréal this November 16, 2016.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Identification

Dossier : 1160415001	Date de création : 16/08/17	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 16/11/07
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	Ne s'applique pas		
Projet	-		
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition des bâtiments situés au 2615 à 2865, avenue Van Horne, et la construction d'un développement mixte, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).		
Responsable : Dino CREDICO	Signataire : Stephane P PLANTE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Le projet de résolution a été présenté en assemblée de consultation le 20 septembre 2016. Lors de cette consultation, la Direction de l'aménagement urbains et des services aux entreprises (DAUSE) et le Bureau Technique (BT) ont expliqués le projet de développement. À la suite de cette présentation, les résidants du secteur ont posés plusieurs questions en lien avec leurs principales préoccupations.

Les points soulevés portaient principalement sur les éléments suivants:

- La hauteur et la densité des nouveaux bâtiments;
- La circulation et le stationnement sur et hors site;
- La fermeture temporaire du marché d'alimentation (environ 15 à 18 mois);
- L'accessibilité au centre commercial durant les travaux;
- Les logements sociaux.

La hauteur et la densité des nouveaux bâtiments

Cet élément a été abordé par la DAUSE ainsi que par le comité consultatif d'urbanisme et par le Comité Jacques Viger. Toutes ces instances ont eu les mêmes préoccupations que les citoyens au sujet de la volumétrie des nouveaux bâtiments et de leur intégration au cadre bâti. Cependant, le projet a été modifié à trois reprises et a évolué de façon à réduire les effets négatifs et assurer une intégration des volumes et de la morphologie des bâtiments. Les modifications consistent, notamment, à créer des reculs par rapport à l'emprise de la voie publique et à rythmer les façades des bâtiments en insérant des éléments verticaux visant à casser l'effet de détachement du basilaire. Ces modifications permettent une meilleure intégration des volumes au contexte existant.

Des études sur les impacts éoliens et d'ensoleillement ont également été déposées.

Impact éolien

Selon le rapport d'étude, les *principaux impacts anticipés seront localisés à l'intersection des avenues Darlington et Van Horne, où une concentration des vitesses des vents sera ressentie sur la façade sud.*

Un effet similaire est prévu sur la façade sud de la phase 3. Un léger inconfort est anticipé à l'intersection des avenues Wilderton et Van Horne.

La nouvelle volumétrie aura aussi un impact sur les vitesses des vents ressenties sur l'avenue Van Horne. Toutefois, cette rue est dans l'ensemble mieux protégée par la présence du nouveau projet comparativement à l'état actuel, où elle est directement exposée aux vents. Certaines mesures de mitigation seront intégrées, lors de la révision architecturale afin d'atténuer ces impacts, soit la modification de la volumétrie (retrait de la tour résidentielle par rapport au basilaire commercial), la densification de la végétation ou l'installation des écrans paysagers aux abords des intersections.

Impact d'ensoleillement

Selon cette étude:

1. L'ensemble de la composition a été planifié de manière à maximiser l'ensoleillement sur toutes les élévations incluant celles qui donnent sur le toit terrasse. L'orientation est-ouest de l'avenue Van Horne et de la cour centrale correspond à la course solaire maximale de 11 h à 16 h, au solstice d'été.
2. Au niveau de l'avenue Kent, les effets se font principalement sentir en début de journée, principalement aux équinoxes. Les édifices situés sur cette avenue seront dans l'ombre pour quelques heures avant 12 h. Au solstice d'été, ces édifices ne seront plus affectés par l'ombre à partir de 10 h.
3. Au niveau de l'avenue Van Horne, l'ombrage projeté par les nouveaux bâtiments sur le cadre bâti est principalement perceptible en fin de journée. Au solstice d'été, il en sera affecté à partir de 18 h.

La circulation et le stationnement sur et hors site

L'implantation d'un nouveau feu de circulation pour l'accès au site via Van Horne, l'aménagement d'une aire de chargement à l'intérieur et le déplacement des accès sur Darlington et Wilderton vont contribuer à maintenir le niveau de circulation à son état actuel. Les conditions de circulation devraient demeurer fluides et sans ralentissement la majorité du temps.

La fermeture temporaire du marché d'alimentation (15 à 18 mois)

La fermeture temporaire de l'épicerie a soulevé plusieurs questionnements. Plus particulièrement, les gens sont préoccupés par la durée de la fermeture et qu'elles étaient les alternatives pour palier à cette fermeture. Il a été mentionné que ce marché fait partie du quartier et que sa fermeture, même temporaire, aurait des impacts importants pour la population locale puisqu'il n'y a pas d'autre épicerie de cette envergure à proximité.

Les propriétaires du centre commercial et du marché d'alimentation sont sensible à cette situation et ils sont présentement en discussion pour trouver une solution à cette problématique.

L'accessibilité au centre commercial durant les travaux

Le centre commercial sera accessible pendant les travaux. Comme le projet est à l'étape conceptuelle et que l'échéancier peut encore changer, aucune étude d'impact de circulation pour le chantier de construction n'a encore été déposée. Toutefois, une telle étude sera déposée avant la mise en chantier afin de déterminer les mesures de mitigation devant être mises en place. Le phasage du projet devrait permettre de diminuer l'impact sur le voisinage.

Les logements sociaux

La stratégie d'inclusion des logements abordables s'applique à ce nouveau projet. Une entente d'engagement relative à la stratégie d'inclusion sociale a été signée entre le promoteur et le service de l'Habitation.

Finalement, plusieurs questions sur le processus référendaire ont été soulevées. Les questions concernant ce point ont été expliquées. Les intervenants ont été informés de communiquer avec la Division du Greffe pour plus de précision concernant cette procédure.

Calendrier et étapes subséquentes

7 novembre 2016 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
Novembre 2016 : Publication d'un avis - demande de tenue de registre
Janvier-février 2017 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement suite à l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Dino CREDICO

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 868-4463

Télécop. : 000-0000

Numéro de dossier : 1160415001

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

Séance ordinaire du lundi 7 novembre 2016

Résolution: CA16 170318

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-93

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-93 visant à autoriser la démolition des bâtiments situés au 2615 à 2865, avenue Van Horne, et la construction d'un développement mixte, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire décrit par le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition des bâtiments portant les numéros civiques 2615 à 2865, avenue Van Horne, la subdivision des lots 2 173 811 et 2 173 812 du cadastre du Québec en 3 lots distincts et la construction d'un projet de développement mixte sont autorisées.

À cette fin, il est notamment permis de déroger :

- aux articles 12 et 15 du *Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (R.R.V.M., c. O-1);
- aux articles 8, 9, 49, 71, 75, 161, 164, 166, 171, 573, 597 ainsi qu'aux dispositions de la section IV du chapitre II du titre II, à celles du chapitre VI du titre II et à celles de la section II du chapitre I du titre VI 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.

CHAPITRE III CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION

3. La démolition du bâtiment portant les numéros civiques 2615 à 2865, avenue Van Horne et sis sur les lots 2 173 811 et 2 173 812 du cadastre du Québec est autorisée.
4. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la première demande de permis de construction pour la phase telle qu'identifiée sur le plan intitulé « Plan des lots et du phasage 1/2 » joint en annexe B à la présente résolution.
5. Les travaux de démolition doivent débuter 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 devient nulle et sans effet.
6. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition doit être déposé.
7. Les travaux de construction doivent débuter dans les 48 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 devient nulle et sans effet.
8. Si les travaux de construction ne débutent pas dans les 6 mois suivant la fin des travaux de démolition, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.
9. Une garantie bancaire de 500 000 \$ doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition afin d'assurer le respect de la condition de l'article 8. La garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à ce que la construction du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment de la phase 3 soit complétée.

SECTION 2 CONDITIONS APPLICABLES LORS DE LA SUBDIVISION CADASTRALE

10. Une demande d'approbation d'opération cadastrale visant l'ensemble du territoire décrit à l'article 1 doit être déposée avant ou au même moment que la première demande de permis de construction pour la phase 1.
11. L'opération cadastrale doit prévoir la création d'au moins 3 lots.
12. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. O-1) ainsi que les sections I et II du chapitre III de la présente résolution, la démolition partielle du bâtiment existant et la création du lot identifié comme le « Lot 1 » au plan intitulé « Plan du Lot 1 et démolition partielle » joint en annexe B-1 à la présente résolution est autorisée.

Toutes dérogations créées suite à l'application du présent article sont autorisées jusqu'à la démolition totale du bâtiment existant.

SECTION 3 CONDITIONS GÉNÉRALES

SOUS-SECTION 1 CADRE BÂTI

13. La hauteur maximale en mètre et en étage pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment doit correspondre à celle identifiée sur les plans intitulés « Plan des hauteurs maximales pour chacune des parties de bâtiment » et sur les documents intitulés « Coupes des hauteurs pour chacune des parties de bâtiment » joints en annexe C à la présente résolution.

14. Sans limiter la portée de l'article 5 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), pour les fins de la présente résolution, la définition de « rez-de-chaussée » est la suivante :

« niveaux comprenant des espaces situés au niveau altimétrique 95.3 pour les phases 1 et 3 et au niveau altimétrique 93.5 pour la phase 2, avec une variation de 0.5 mètre. »

15. Les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Plan illustrant les marges de recul pour chaque bâtiment et partie de bâtiment » joint en annexe D à la présente résolution.

16. Le taux d'implantation et la densité maximums pour chaque lot doivent correspondre à ceux identifiés sur le plan intitulé « Taux d'implantation et densité maximums » joint en annexe E à la présente résolution.

16.1 Malgré l'article 16, si un lot distinct est créé pour la réalisation des logements sociaux et communautaires à même la phase 3, le taux d'implantation et la densité maximums prescrits devront être respectés uniquement lorsque l'ensemble des bâtiments de la phase 3 sera érigé. L'autorisation de partager le taux d'implantation et la densité maximums prescrits pour l'ensemble de la phase 3 doit en tout temps permettre la réalisation d'un minimum de 2 050 m² de superficie brute de plancher résidentiel pour la réalisation des logements sociaux et communautaires sur le lot identifié à l'annexe A-1.

17. Des accès commerciaux sur Van Horne doivent être intégrés pour chaque bâtiment.

SOUS-SECTION 2 USAGES

18. Seules les catégories d'usages C.4B et H sont autorisées.

Malgré l'alinéa précédant, les usages carburant et véhicules automobiles (location, vente) ne sont pas autorisés.

19. La phase 3 du projet doit comporter un minimum de 5 % de logements possédant chacun une superficie minimale de 90 m², calculée à l'intérieur des murs.

20. Les accès aux commerces et aux résidences situés sur un même niveau doivent être distincts.

SOUS-SECTION 3 AFFICHAGE

21. Aucune partie d'une enseigne ne doit dépasser la ligne du parapet du basilaire.

22. Les enseignes sur socle ne sont pas autorisées à l'exception d'une enseigne indiquant un stationnement souterrain pour une surface commerciale.

23. Aux fins de calcul de la superficie des enseignes, la catégorie d'usage principale à considérer est la catégorie C.2.

24. Une enseigne éclairée artificiellement par translucidité grâce à une source de lumière placée à l'intérieur de l'enseigne et à une paroi translucide n'est pas autorisée, sauf si elle est formée de lettres détachées ou de symboles graphiques. L'utilisation du tube néon n'est pas autorisée.

SOUS-SECTION 4

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS

25. 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 expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site.

26. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction de chacune des phases du projet de développement.

27. Une clôture en bordure de la limite nord du site n'est pas autorisée. Seule une haie est permise.

28. Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ne doit être visible d'une voie ou d'un espace public.

29. L'emplacement d'un élément technique tel qu'une chambre annexe, un espace de cueillette de déchets et de matières recyclables, ne peut être situé à l'extérieur du bâtiment.

30. Un équipement mécanique sur un toit ne doit pas être visible à partir d'un toit aménagé avec une terrasse, un patio ou une pergola.

31. Les toits des basiliaires des bâtiments des phases 2 et 3 doivent être aménagés avec une terrasse, un patio ou une pergola. De plus, ils doivent être végétalisés à au moins 50% de la surface totale de chaque toit. Les bacs de plantation sont considérés comme espace végétalisé.

32. Les abris temporaires pour automobiles, vélos ou piétons, autres que les auvents, sont interdits en cour avant. Ils sont également interdits au-dessus d'une voie d'accès à un stationnement.

33. Aucun conteneur à déchets n'est autorisé dans les cours.

SOUS-SECTION 5

STATIONNEMENT ET QUAIS DE CHARGEMENT

34. Les quais de chargement destinés à l'usage commercial doivent être aménagés à l'intérieur des bâtiments.

35. Une aire de stationnement telle qu'illustrée sur le plan intitulé « Implantation et aménagement des espaces extérieurs » joint en annexe F à la présente résolution et intégrant un maximum de 100 unités de stationnement, est autorisée, à la fin des travaux de la phase 3, sur le site.

36. L'aménagement du stationnement en cour intérieure doit comprendre un minimum de 30 arbres à grand déploiement d'un diamètre d'au moins 10 centimètres calculé à 1,5 mètre du sol.

37. Malgré l'article 560 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), un ratio de stationnement correspondant à 0.25 est autorisé pour la partie du bâtiment de la phase 3 occupée par les logements sociaux et communautaires, identifiée sur le plan de l'annexe A-1.

SECTION 4 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

38. Aux fins de la délivrance des permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent. Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° Favoriser la mixité d'usages et assurer l'intégration des nouvelles constructions à l'environnement existant;
- 2° Accroître la présence de la végétation sur le site;
- 3° Favoriser la création d'un ensemble de bâtiments de facture architecturale contemporaine;
- 4° Créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces;
- 5° L'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique et le traitement des bas-reliefs ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Implantation et aménagement des espaces extérieurs », « Aménagement des toits », « Aménagement du rez-de-chaussée », « Quais de chargement et circulation des camions » et sur les documents intitulés « Vue perspective à partir de l'angle des avenues Van Horne et Darlington », « Vue perspective à partir de l'avenue Van Horne » et « Vue perspective de la phase 1 du projet » joints en annexe F à la présente résolution;
- 6° Minimiser les impacts du nouveau développement sur l'ensoleillement des bâtiments voisins;
- 7° Maximiser l'ensoleillement dans les cours.

SOUS-SECTION 1 IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

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

- 1° L'implantation du bâtiment doit exprimer le caractère unique de son positionnement dans la trame urbaine et contribuer à son animation;
- 2° Le recul des bâtiments sur les avenues Van Horne et Darlington doivent permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment des lieux de détente conviviaux face aux commerces, ainsi que la préservation ou la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le domaine public;
- 3° Le recul du bâtiment de la phase II sur la ruelle située au nord du site doit permettre suffisamment de dégagement pour favoriser la création d'un écran végétal;
- 4° L'interface entre la ruelle et l'aire de stationnement doit inclure des aménagements paysagers denses afin de créer une zone tampon avec la zone résidentielle.

5° Des mesures de mitigation doivent être intégrées afin d'atténuer les impacts éoliens, soit par un retrait de la tour résidentielle par rapport au basilaire commercial, la densification de la végétation ou l'installation d'écrans paysagers aux abords des intersections.

SOUS-SECTION 2 ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

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

1° Les caractéristiques architecturales doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;

2° Le concept architectural du bâtiment doit favoriser une composition volumétrique caractérisée par une modulation dans les hauteurs, le bâtiment devant pouvoir se lire en plusieurs composantes, chacune possédant un volume distinct;

3° L'effet de masse créé par les volumes des bâtiments doit être atténué par la présence de retraits, des ouvertures, des terrasses et l'utilisation des matériaux;

4° La composition architecturale doit reposer sur un principe de transparence et de légèreté;

5° Les accès aux différents usages situés dans le bâtiment doivent être traités distinctement. Les accès aux commerces et aux résidences situés sur un même niveau doivent être distincts et bien identifiés pour chaque usage;

6° Le plein pied doit être privilégié le long des avenues Van Horne, Darlington et Wilderton. La configuration des pentes et des talus doit permettre une correspondance des niveaux entre les entrées commerciales et résidentielles et les trottoirs publics;

7° L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales. Une attention particulière devra être apportée à l'élévation nord considérant que celle-ci sera visible par les bâtiments situés sur la rue Kent;

8° Une hauteur du basilaire plus importante que celle des étages supérieurs est favorisée;

9° La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;

10° La partie du bâtiment implantée à l'angle des avenues Van Horne et Darlington doit être perçue comme un point de repère dans son environnement, une entrée au complexe et ce, de part ses caractéristiques architecturales et sa composition volumétrique;

11° Le rez-de-chaussée de chacun des bâtiments doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;

12° Les aménagements extérieurs doivent favoriser une plus grande présence sur rue au rez-de-chaussée de l'avenue Darlington;

13° Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;

14° L'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est privilégiée.

SOUS-SECTION 3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS ET DE L'AIRE DE STATIONNEMENT

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

- 1° Toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant soit des espaces de détente, soit des placettes et des végétaux. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
- 2° Le verdissement des toits du basilaire des bâtiments des phases 2 et 3 et l'utilisation de matériaux perméables pour les aménagements paysagers doivent être maximisés. Les toits doivent être traités comme une 5^{ème} façade;
- 3° Les aménagements proposés sur les toits des basilaires doivent être réalisés en respectant les besoins de hiérarchisation des espaces publics /privés. Les parties de toits des basilaires identifiées B2 et B3 sur le plan intitulé « Aménagement des toits » joint en annexe F à la présente résolution doivent être accessibles à l'ensemble des résidents;
- 4° Le long de l'avenue Van Horne, les aménagements doivent contribuer à l'attrait des piétons vers l'intérieur du complexe;
- 5° L'aménagement le long de l'avenue Darlington doit être conçu dans l'esprit du prolongement du corridor écologique Darlington. L'aménagement de placettes est privilégié.
- 6° Les accès de l'avenue Darlington vers le bâtiment doivent inclure des pentes graduelles facilitant les déplacements et permettant l'utilisation de l'espace extérieur par les usagers;
- 7° Un écran paysager dense, composé de strates arborées et arbustives doit être réalisé en bordure de la limite nord du site;
- 8° L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons;
- 9° L'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales. Le projet doit recourir à un aménagement plus durable du stationnement en optant pour une gestion écologique des eaux de pluies;
- 10° Les aménagements de stationnement pour vélo doivent être facilement accessibles;
- 11° Les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments. Ils doivent être localisés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents;
- 12° Un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à minimiser l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes.

SOUS-SECTION 4 AFFICHAGE

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

- 1° Le traitement, la localisation et les dimensions de l'enseigne doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment sur lequel elle est installée et doivent contribuer à sa mise en valeur dans un contexte plutôt résidentiel;
- 2° Dans le cas où l'enseigne comporterait un dispositif d'éclairage, celui-ci doit être orienté vers le bas et la dispersion lumineuse doit se limiter à la surface de l'enseigne;

3° Les enseignes doivent être traitées avec sobriété étant donné que le projet s'insère dans un secteur résidentiel.

SECTION 5 AUTRES DISPOSITIONS

43. La phase 3 doit débuter dans les 84 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté :

1° La partie résiduelle des bâtiments portant les numéros civiques 2615 à 2865, avenue Van Horne doit être démolie ;

2° L'aire de stationnement adjacente à l'avenue Van Horne doit être supprimée;

3° Le terrain devenu vacant doit faire l'objet d'un aménagement paysager conforme aux dispositions de la présente résolution.

SECTION 6 GARANTIE MONÉTAIRE

44. Une garantie monétaire d'un montant à déterminer sera exigée préalablement à la délivrance du permis de construction pour chacune des phases afin d'assurer que les travaux visés par la présente autorisation soient réalisés. Cette garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la date prévue de la réalisation complète des travaux. En cas de non réalisation des travaux, la valeur de la garantie sera mise à la disposition de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

ANNEXE A PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE A-1 PLAN INTITULÉ « LOT SOCIAL »

ANNEXE B PLAN INTITULÉ « PLAN DES LOTS ET DU PHASAGE 1/2 »

ANNEXE B-1 PLAN INTITULÉ « PLAN DU LOT 1 ET DÉMOLITION PARTIELLE »

ANNEXE C PLAN INTITULÉ « PLAN DES HAUTEURS MAXIMALES POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT »

DOCUMENTS INTITULÉS « COUPE DES HAUTEURS MAXIMALES POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT »

ANNEXE D PLAN INTITULÉ « PLAN ILLUSTRANT LES MARGES DE REcul POUR CHAQUE BATIMENT ET PARTIE DE BATIMENT »

ANNEXE E PLAN INTITULÉ « TAUX D'IMPLANTATION ET DENSITÉ MAXIMUMS »

ANNEXE F

PLAN INTITULÉ « Implantation et aménagement des espaces extérieurs »

PLAN INTITULÉ « AMÉNAGEMENT DES TOITS »

PLAN INTITULÉ « AMÉNAGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSÉE »

PLAN INTITULÉ « QUAIS DE CHARGEMENT ET CIRCULATION DES CAMIONS »

DOCUMENT INTITULÉ « Vue perspective à partir de l'angle des avenues Van Horne et Darlington »

DOCUMENT INTITULÉ « Vue perspective à partir de l'avenue Van Horne »

DOCUMENT INTITULÉ « Vue perspective de la phase 1 du projet »

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

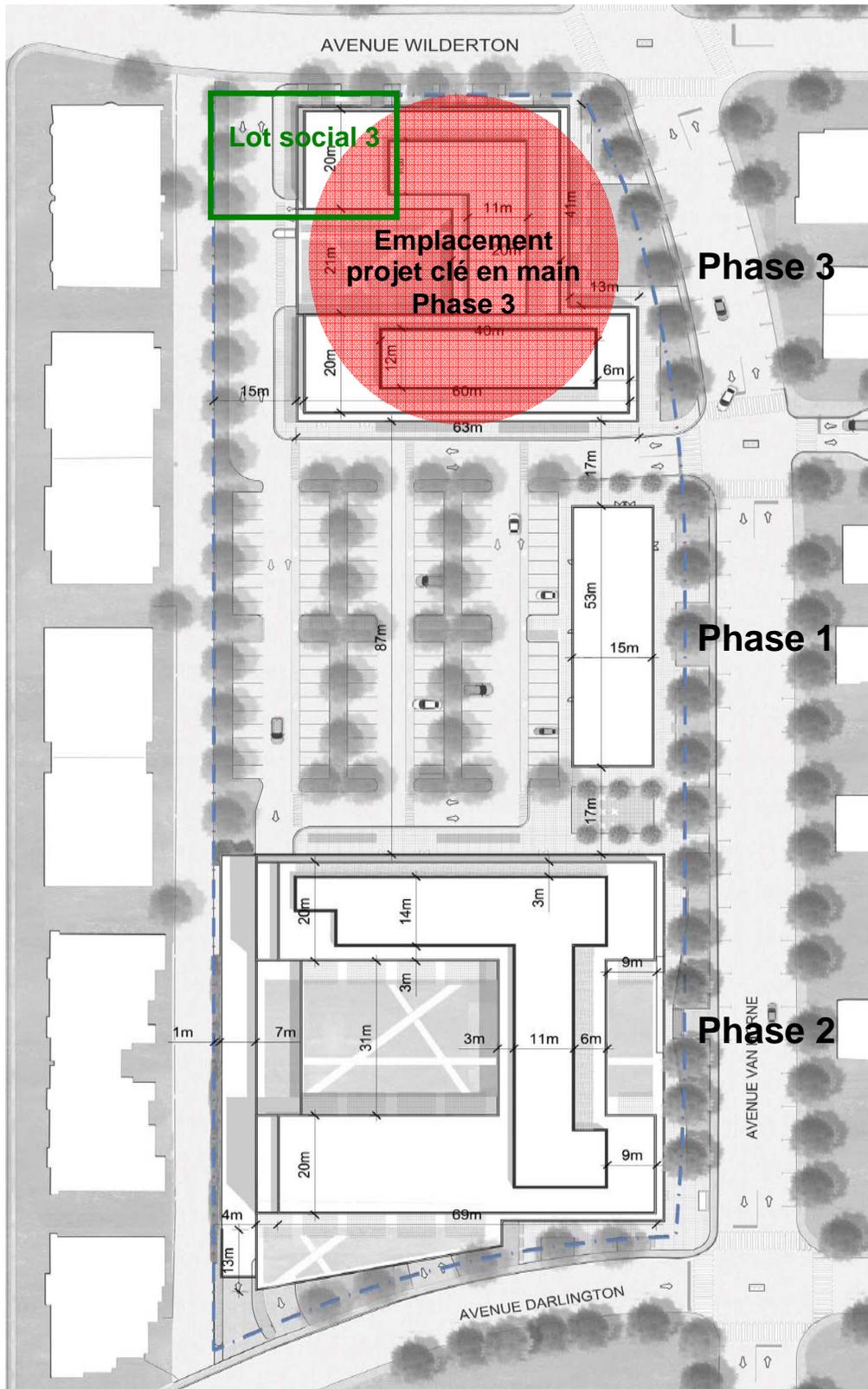
40.14 1160415001

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 novembre 2016

Annexe A-1/ Lot social Phase 3



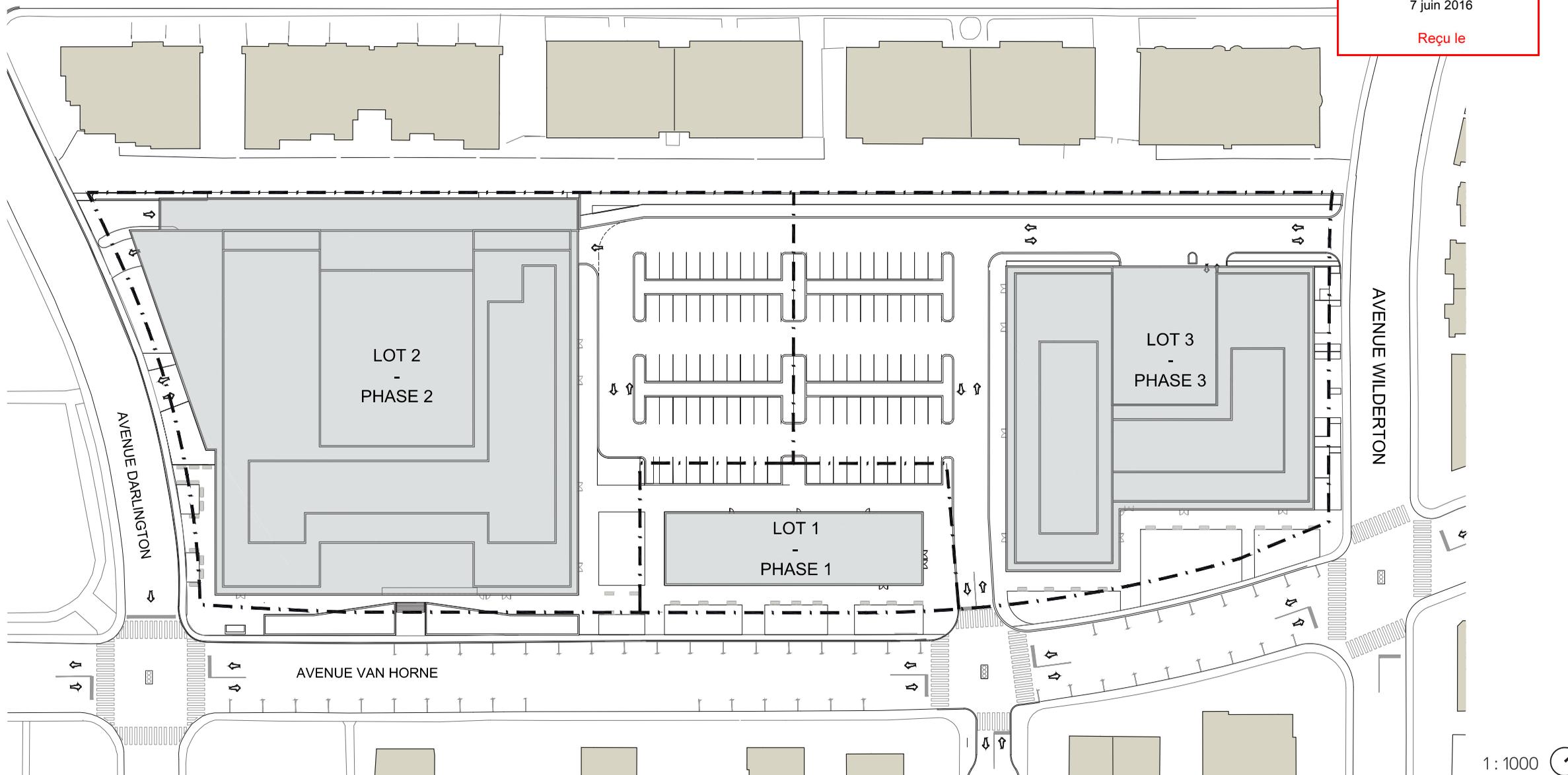
Annexe B

ANNEXE B | PLAN DES LOTS ET DU PHASAGE 1/2

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

Reçu le



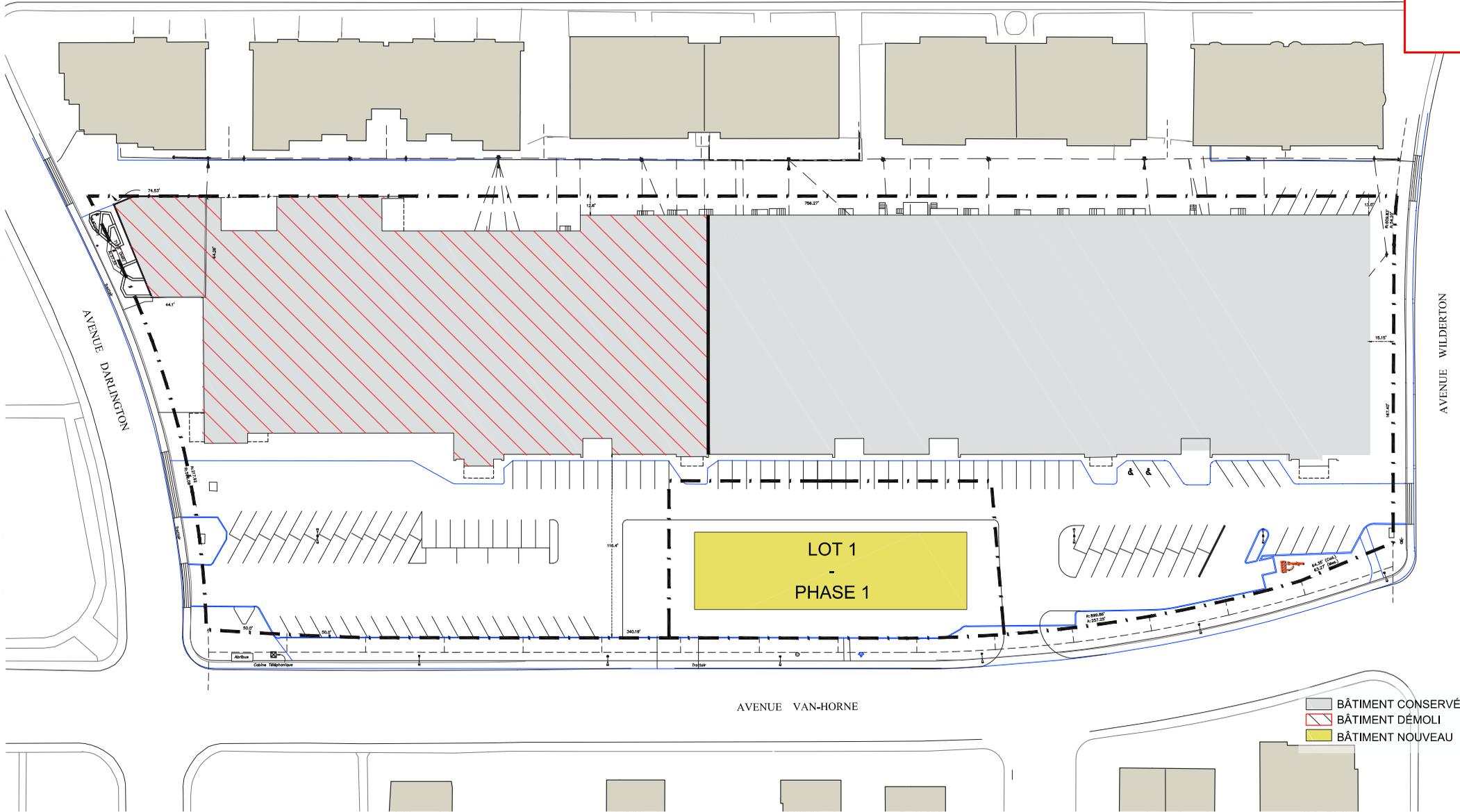
Annexe B-1

Plan du lot 1 et démolition partielle

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

Reçu le



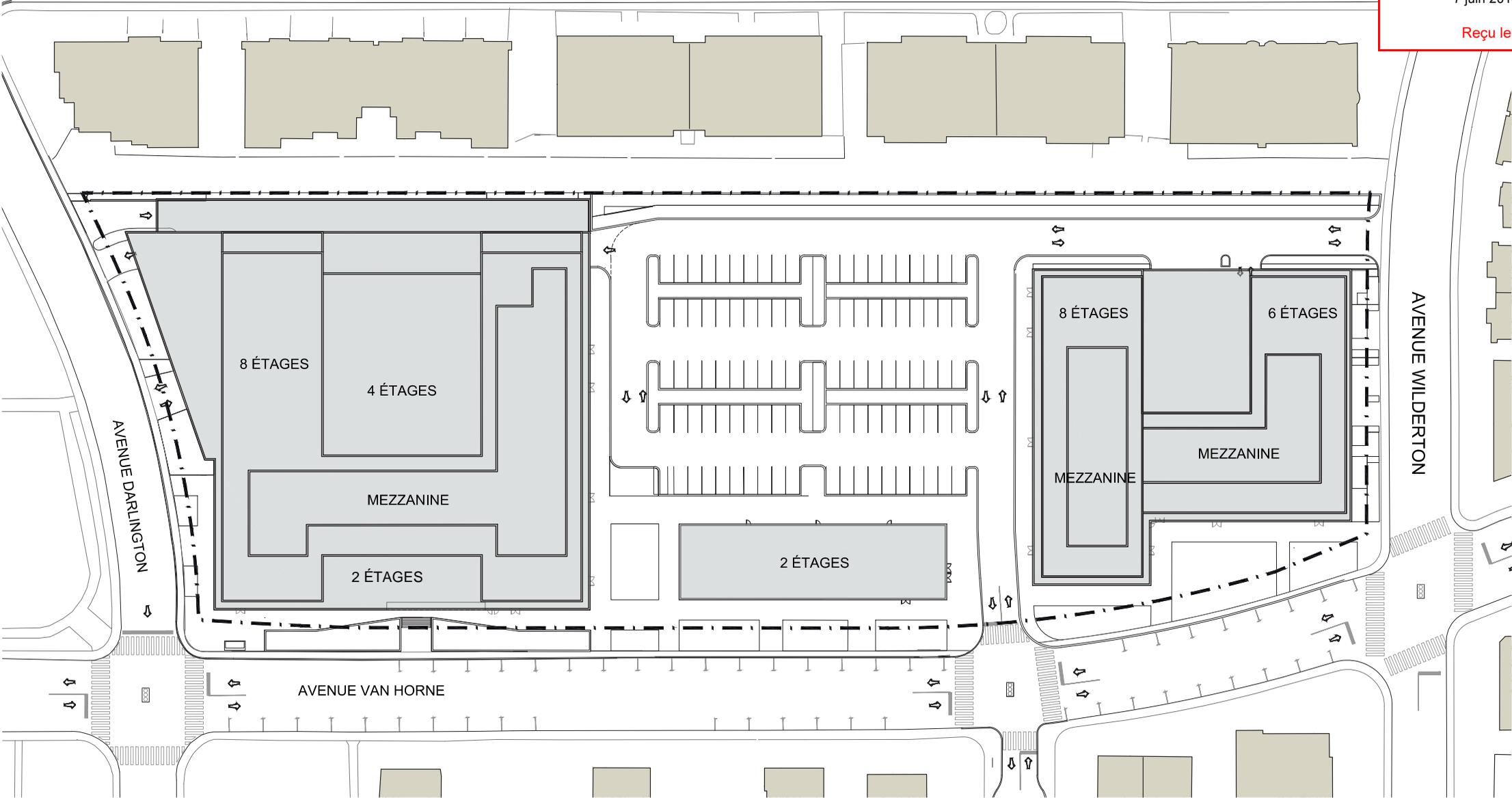
Annexe C

ANNEXE C | PLAN DES HAUTEURS MAXIMALES POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

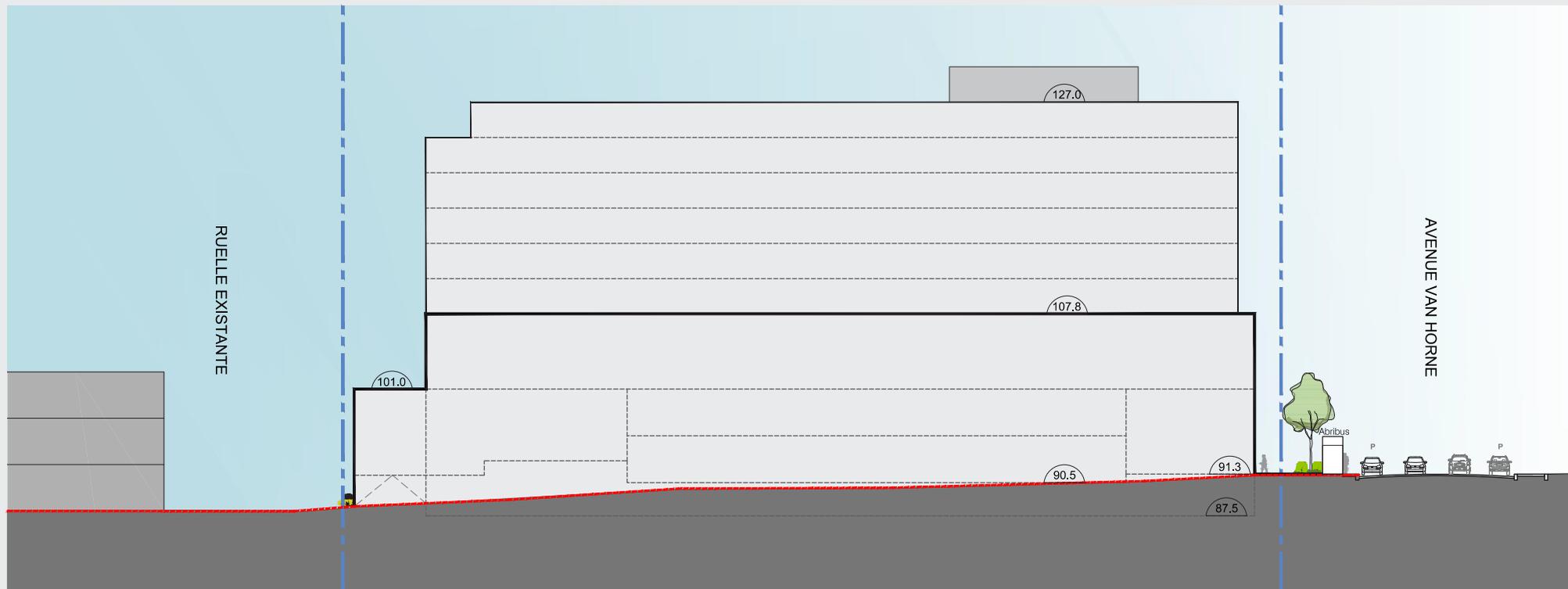
Reçu le



1 : 1000

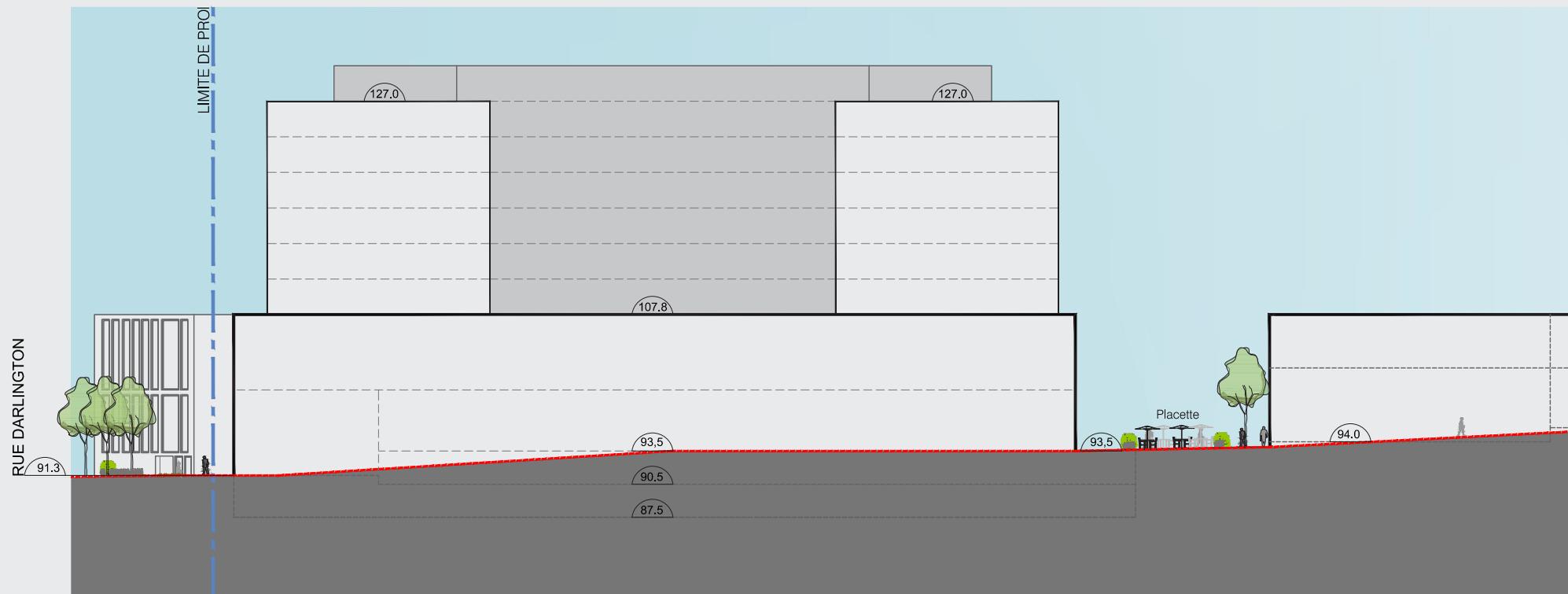
Annexe C

ANNEXE C | COUPE DES HAUTEURS MAXIMALES POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT



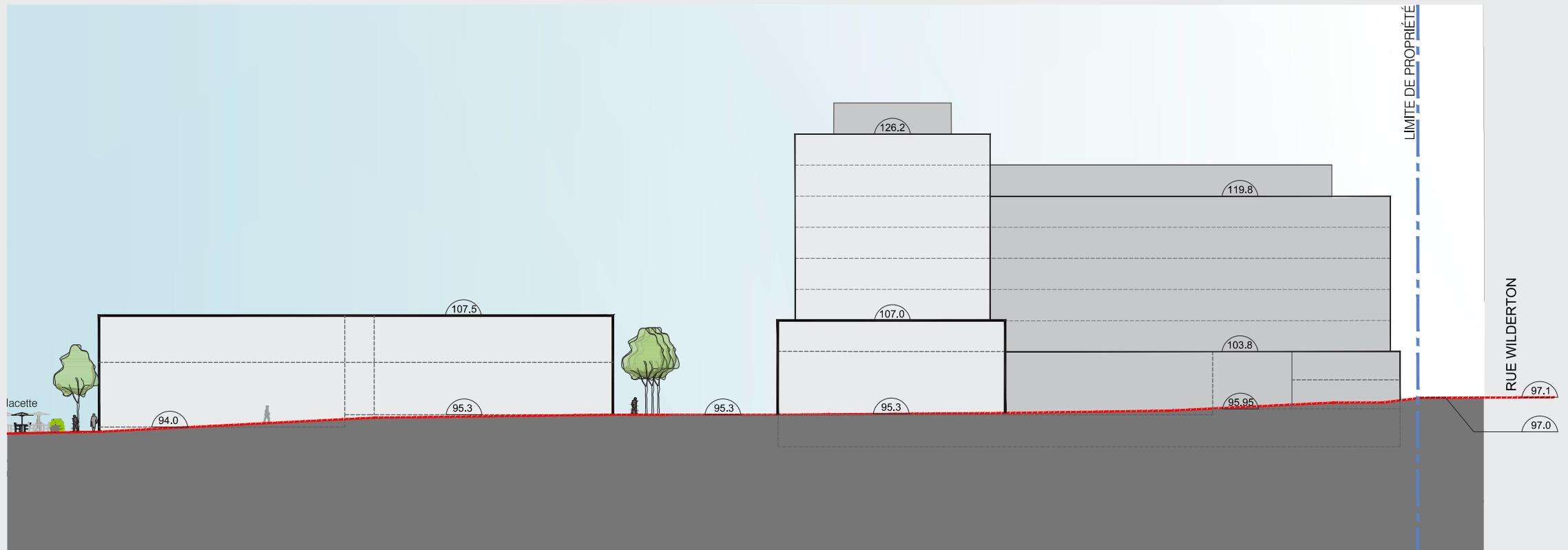
Annexe C

ANNEXE C | COUPES DES HAUTEURS MAXIMALES POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT



Annexe C

ANNEXE C | COUPES DES HAUTEURS MAXIMALES POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT



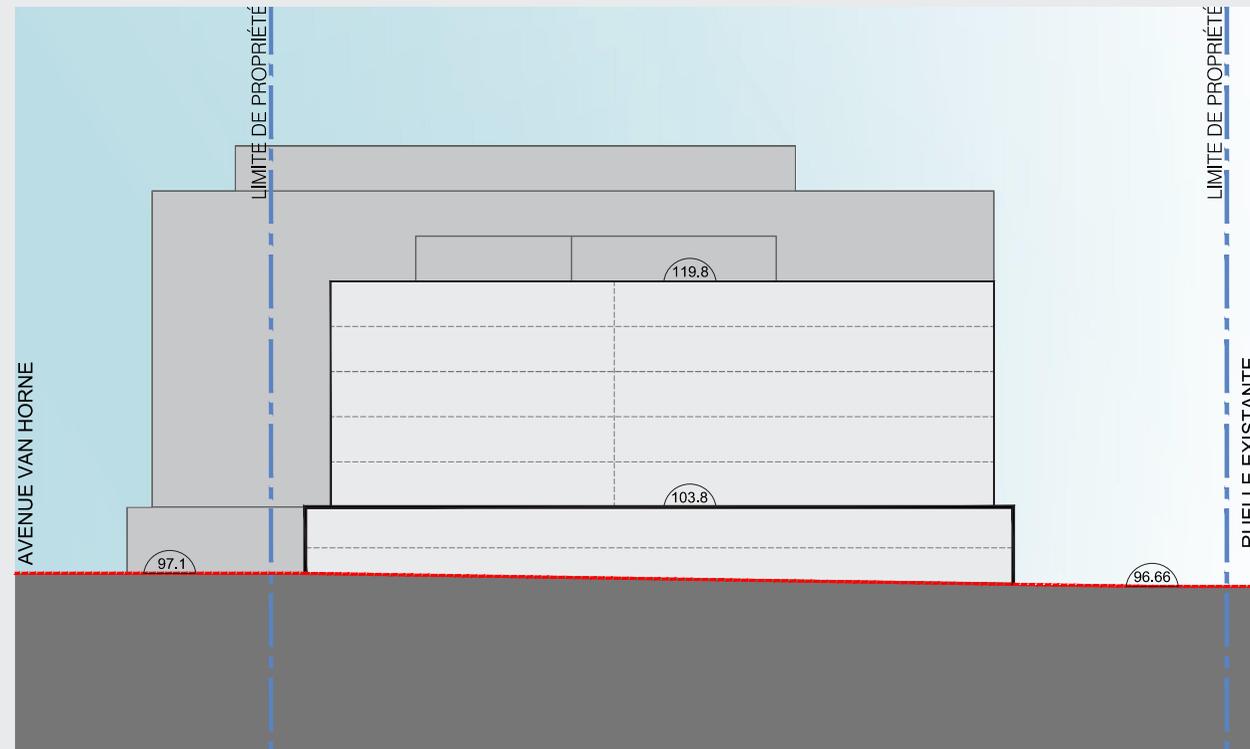
Annexe C

ANNEXE C | COUPES DES HAUTEURS MAXIMALES POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT



Annexe C

ANNEXE C | COUPES DES HAUTEURS MAXIMALES POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT



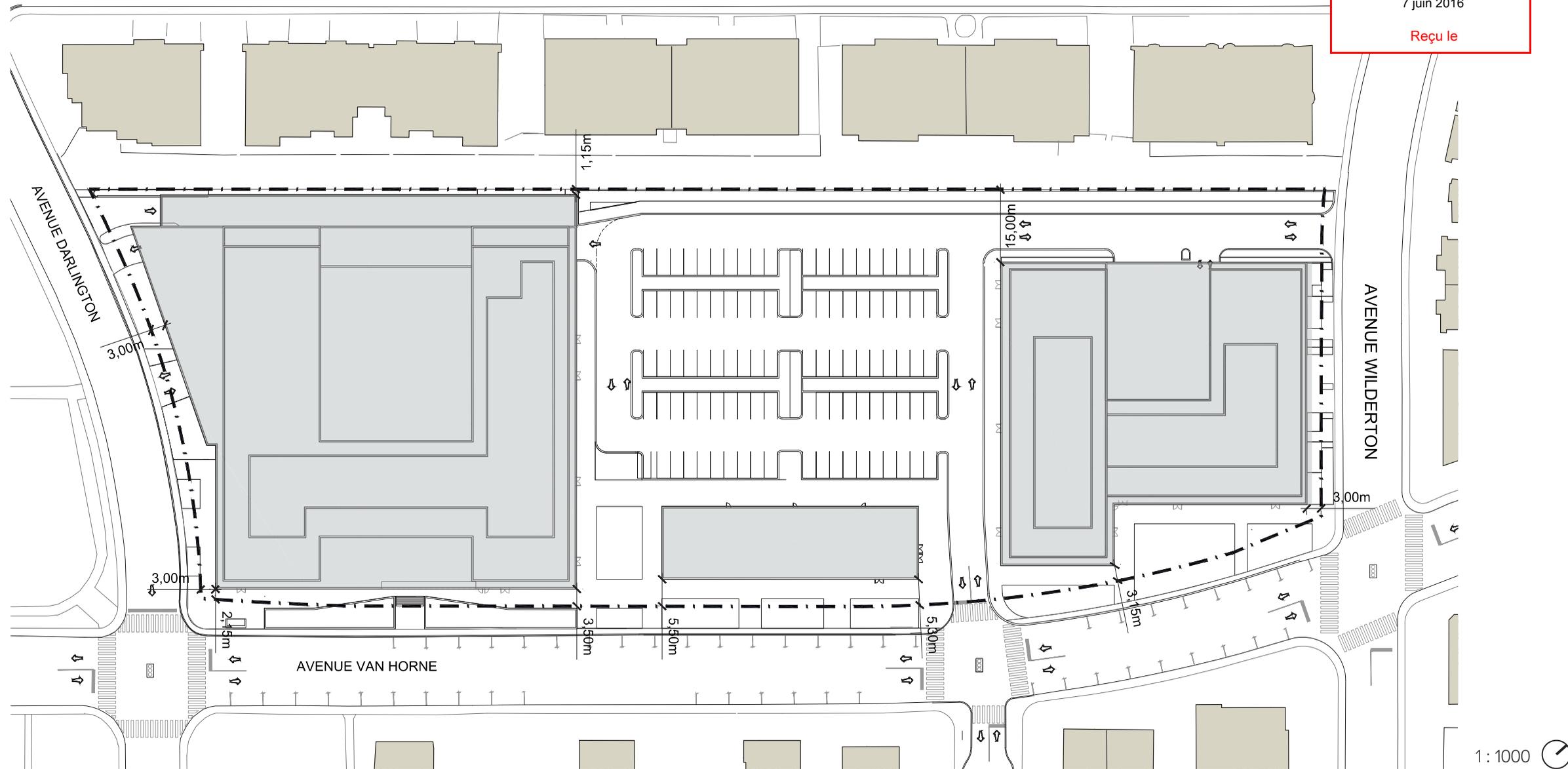
Annexe D

ANNEXE D | PLAN ILLUSTRANT LES MARGES DE REcul POUR CHAQUE BATIMENT ET PARTIE DE BATIMENT

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

Reçu le



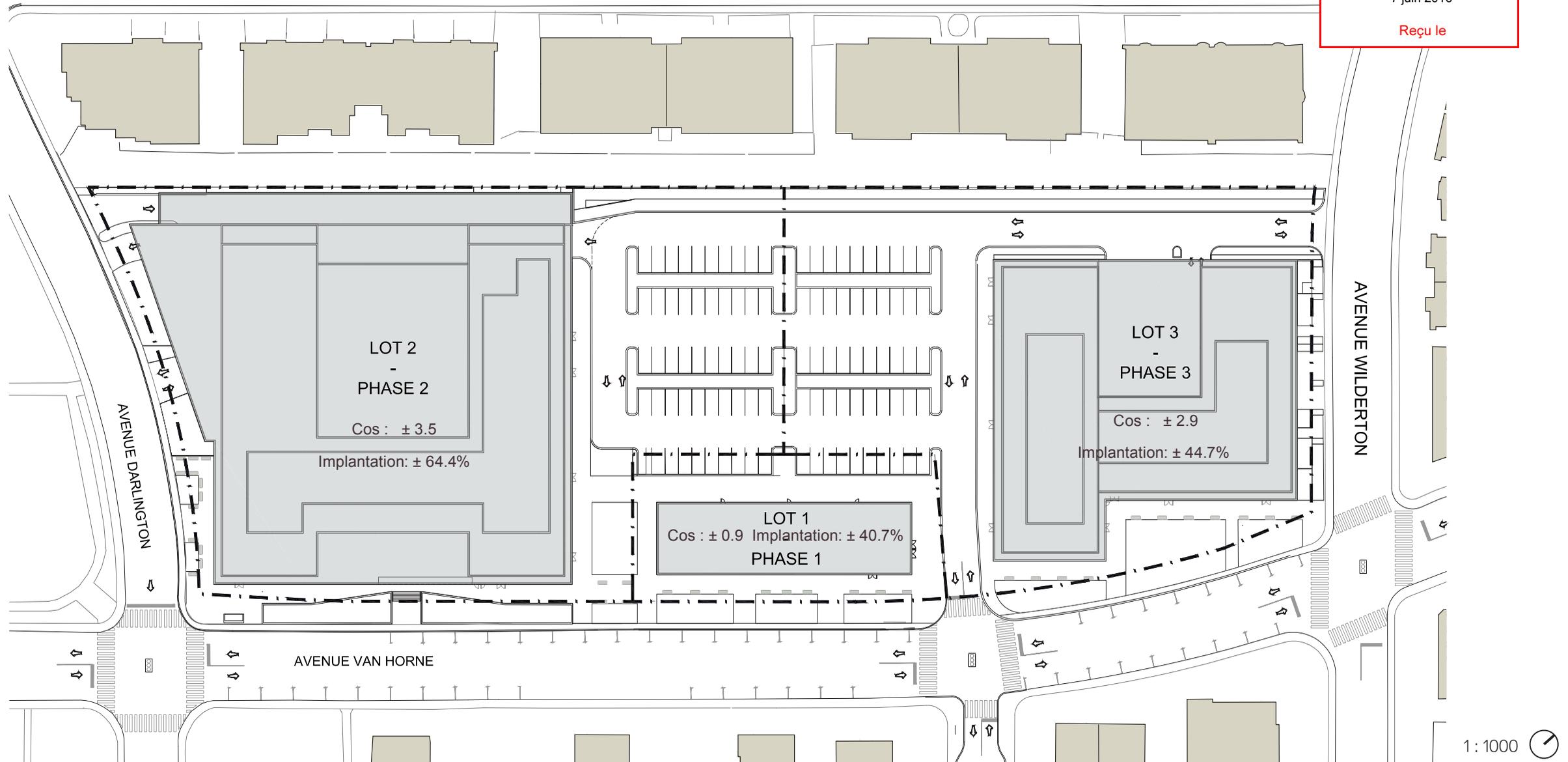
Annexe E

Taux d'implantation et densité maximums

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

Reçu le



1:1000

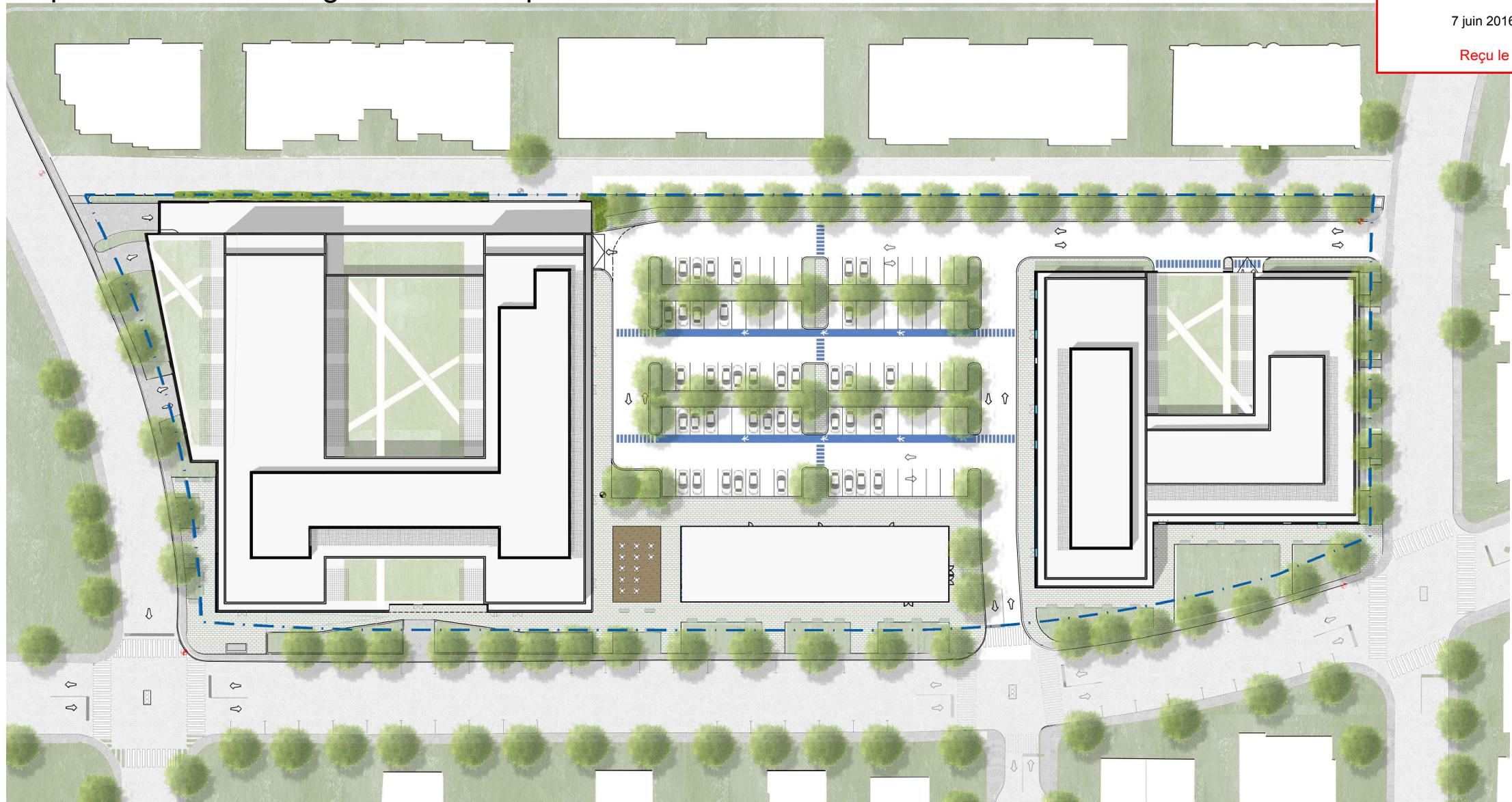
Annexe F

Implantation et aménagement des espaces extérieurs

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

Reçu le



1:750

1:1000



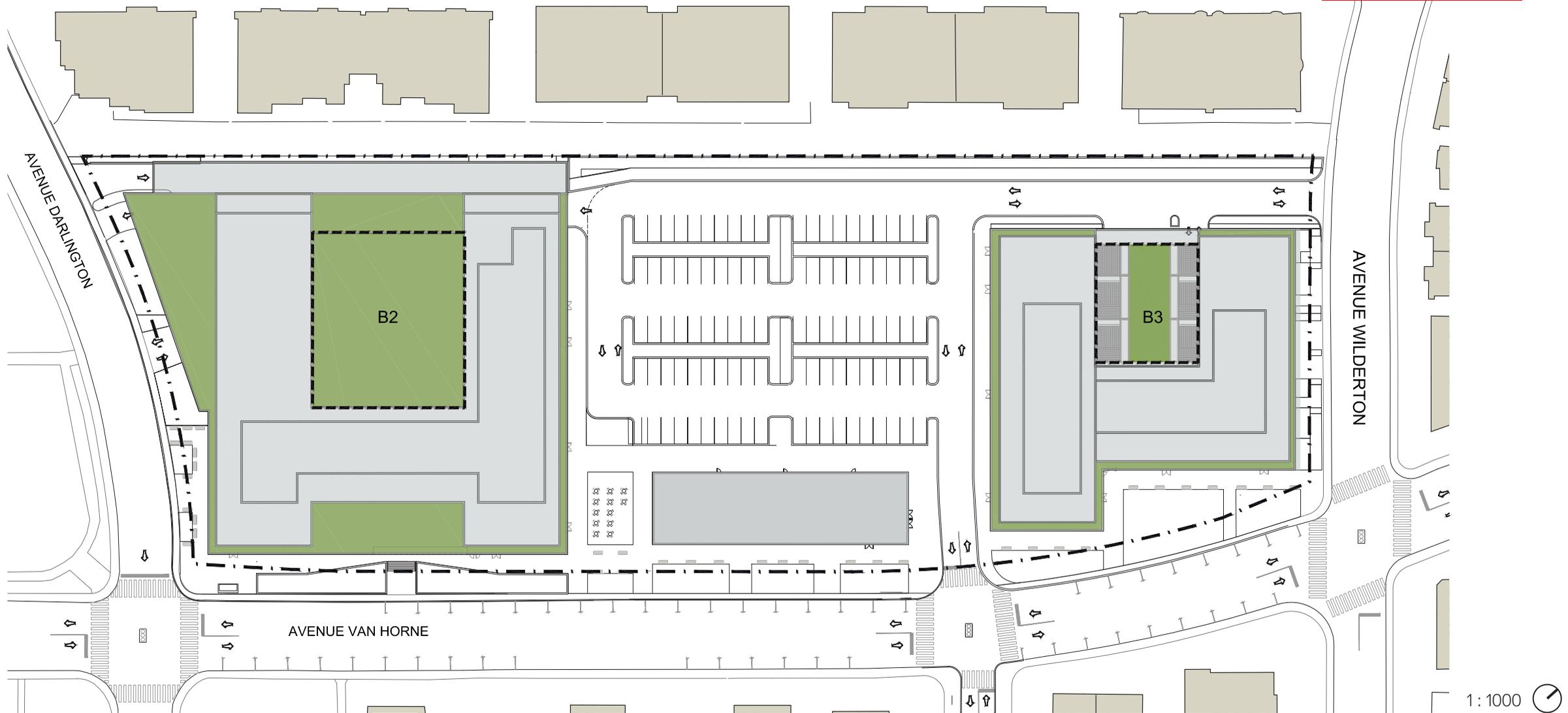
Annexe F

Aménagement des toits

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

Reçu le



Annexe F

Aménagement du rez-de-chaussée

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

Reçu le



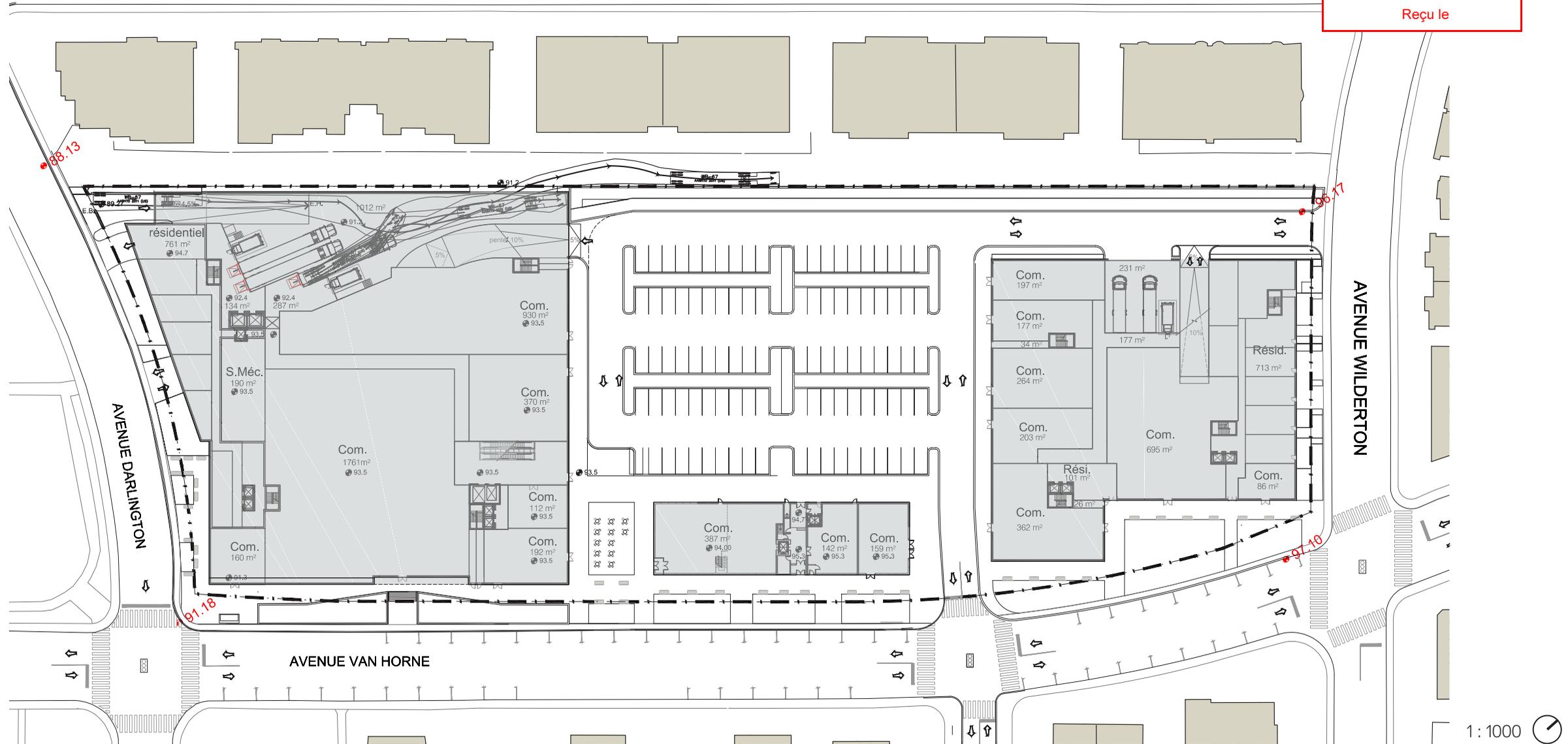
Annexe F

Quais de chargement et circulation des camions

Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

Reçu le



Annexe F

Vue perspective à partir de l'angle des avenues Van Horne et Darlington



Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

Reçu le

Annexe F

Vue perspective à partir de l'avenue Van Horne



Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

Reçu le

Annexe F

Vue perspective de la phase 1 du projet



Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

7 juin 2016

Reçu le