

## Avis public



### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de règlement modifiant le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)* afin de modifier un secteur établi à la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » à même le secteur 04-01, s'appliquant au terrain situé aux 2615 à 2865, avenue Van Horne.

Projet de résolution CA16 170237 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)*.

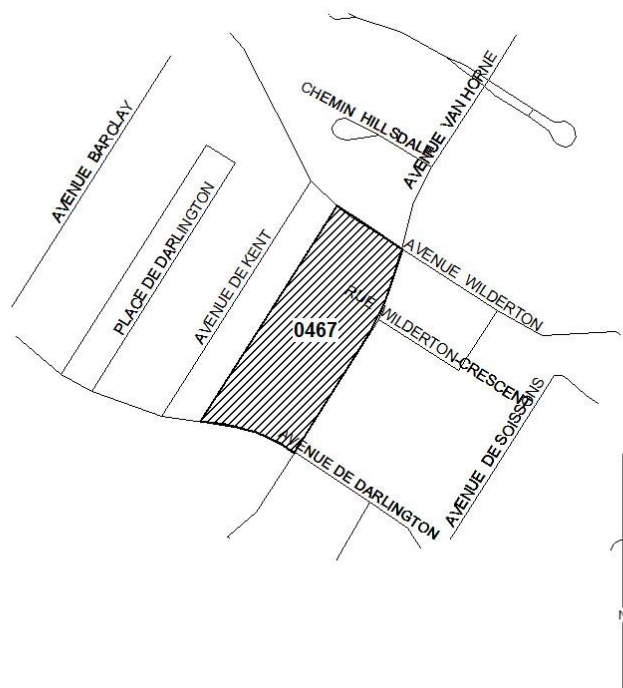
---

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de règlement et le projet de résolution CA16 170237 approuvant le projet particulier PP-93 décrits ci-dessus ont été adoptés par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 8 août 2016 et feront l'objet d'une assemblée publique de consultation le **20 septembre 2016 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, 4<sup>ème</sup> étage, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de règlement vise à autoriser une hauteur de construction de deux à huit étages sur un terrain sis aux 2615 à 2685, avenue Van Horne, situé dans le secteur 04-01 identifié à la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » du *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)*.

QUE l'objet de ce projet de résolution vise 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)*.

QUE ce projet de règlement et ce projet de résolution CA16 170237 visent la zone 0467 ci-après illustrée :



QU'au cours de cette assemblée publique, le président d'assemblée expliquera le projet de règlement et le projet de résolution CA16 170237 ainsi que les conséquences de leur adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

QUE ce projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire.

QUE ce projet de règlement et ce projet de résolution CA16 170237 ainsi que les sommaires décisionnels qui s'y rapportent sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

QUE le présent avis ainsi que ce projet de règlement et ce projet de résolution CA16 170237 et les sommaires décisionnels qui s'y rapportent sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : **[ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg)**, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 31 août 2016.

La secrétaire d'arrondissement substitut,

Katerine Rowan, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1160415002
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 municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), afin de modifier la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » pour autoriser une hauteur de construction de deux à huit étages sur un terrain situé aux 2615 à 2865, avenue Van Horne.	

## Contenu

### Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu une demande afin de permettre la construction d'un complexe mixte (résidentiel et commercial) sur la propriété de First Capital, située aux 2615-2865, avenue Van Horne, entre les avenues Wilderton et Darlington sur les lots portant les numéros 2 173 811 et 2 173 812 du cadastre du Québec. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises étudie cette demande de modification du Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) afin de modifier les hauteurs autorisées au Plan d'urbanisme.

Les propriétaires du bâtiment proposent de démolir l'ensemble du centre commercial existant et de construire un complexe mixte (résidentiel et commercial) réparti dans trois bâtiments dont la hauteur varie de 2 à 8 étages.

Le centre commercial Wilderton est situé sur un terrain d'une superficie de 19 813 m<sup>2</sup>. D'un seul tenant et implanté dans la partie arrière du lot, le bâtiment existant est occupé par plusieurs commerces dont une épicerie, une pharmacie, quelques cafés et restaurants ainsi que plusieurs magasins de vente au détail. L'ensemble des activités de livraison et la gestion des matières résiduelles se fait par la ruelle arrière.

Le centre commercial Wilderton s'insère dans un milieu majoritairement résidentiel. En effet, c'est le seul pôle commercial du quartier et il dessert un bassin relativement large, dans la mesure où les commerces et services les plus proches se situent sur le chemin de la Côte-des-Neiges, plus loin sur l'avenue Van Horne, dans l'arrondissement Outremont, ou encore de façon plus éparse sur l'avenue Darlington, plus au nord. Outre la fonction résidentielle, on retrouve dans le secteur élargi un nombre important d'institutions, essentiellement des lieux d'enseignement et d'établissements de santé.

En parallèle, les dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) seront approuvées en vertu de la procédure d'un PPCMOI. À cet effet, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises propose un projet de résolution (voir dossier 1160415001) 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).

Selon les dispositions des articles 109 et suivant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap.

A-19.1), le conseil municipal peut modifier le Plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

#### Décision(s) antérieure(s)

#### Description

Au Plan d'urbanisme, l'emplacement est situé dans un secteur établi 04-01 où seuls des bâtiments de deux à trois étages sont permis avec un taux d'implantation au sol moyen.

La proposition vise à modifier la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » du Plan d'urbanisme (04-047) afin de remplacer un secteur « 04-01 » en secteur « 04-18 ». Dans ce secteur, les paramètres suivants s'appliqueraient :

- Bâti de deux à huit étages hors-sol;
- Taux d'implantation au sol moyen.

La modification proposée s'appliquerait pour les lots portant les numéros 2 173 811 et 2 173 812.

#### Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- ✓ Le projet consiste à redévelopper un site occupé au préalable par des bâtiments commerciaux de faible gabarit et sans valeur patrimoniale, situés en fond d'îlot et séparés de l'avenue Van Horne par un vaste espace de stationnement extérieur.
- ✓ Bien que dérogeant à la hauteur, le nouveau développement respecte certaines orientations générales du Plan d'urbanisme, à savoir:
  - améliorer l'image générale du secteur et accroître la place du piéton;
  - consolider les secteurs d'emplois et commerciaux, le centre Wilderton étant désigné comme un secteur commercial à consolider.
- ✓ Le centre commercial Wilderton s'insère dans un milieu majoritairement résidentiel. C'est le seul pôle commercial du quartier et il dessert un bassin relativement large.
- ✓ La stratégie d'inclusion des logements abordables s'applique à ce nouveau projet. Une entente d'engagement relative à la Stratégie d'inclusion est en préparation. Elle sera conclue et signée avant l'adoption finale de la résolution.
- ✓ Une entente relative aux infrastructures sera signée afin de s'assurer de la réalisation des travaux d'aménagement de l'accès vers la ruelle à partir de Darlington ainsi que l'aménagement d'une nouvelle intersection Van Horne et Wilderton Crescent qui inclurait un feu de circulation.
- ✓ Le bâtiment proposé demeure imposant par rapport au cadre immédiat; cependant, la composition volumétrique offre un encadrement urbain fort de l'avenue Van Horne. La continuité typologique (résidentielle) sur les axes Wilderton et Darlington permettrait une meilleure intégration urbaine du projet dans son environnement.
- ✓ Bien que le projet perturbe peu l'ensoleillement de l'environnement bâti existant, les toits des basiliaires seraient les plus affectés par le projet. Selon l'étude des impacts sur l'ensoleillement, à l'équinoxe, ces espaces destinés à l'usage des futurs résidents vont se retrouver à l'ombre presque toute la journée. Cependant, au solstice d'été, ces espaces auront des périodes d'ensoleillement d'un minimum de 4

heures consécutives.

✓ Concernant les conditions de circulation anticipées, dans le rapport d'étude, les professionnels ont démontré qu'avec l'ajout des déplacements générés par le projet ainsi que la mise en place de feux de circulation à l'entrée principale du site, les conditions de circulation obtenues demeureraient bonnes, soit des niveaux de service compris entre A et C. Les professionnels au bureau technique de l'arrondissement ont pris connaissance des résultats du rapport et les ont validé.

✓ Dans le projet proposé, le requérant a pris en considération les principales recommandations du CJV et du CCU et propose des solutions en tenant compte des principaux enjeux majeurs présents sur le site, à savoir: le rapport au sol, le respect de la topographie du site et la frontalité avec l'avenue Van Horne, la diminution des impacts induits par le camionnage dans la ruelle, la maximisation de la végétation par des aménagements d'espaces extérieurs, incluant l'aménagement de placettes, des espaces de détente et des haltes urbaines sur le site et une morphologie des immeubles assurant l'intégration au cadre bâti.

✓ À sa séance du 29 janvier 2016, le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable à la demande de modification au plan d'urbanisme « *considérant que le projet Wilderton s'est grandement amélioré et s'intègre dorénavant mieux à son contexte urbain.* Aussi, lors de la séance du 12 février 2016, le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce a émis un avis favorable au projet de développement

✓ Suite à l'analyse de la demande, la Direction de l'urbanisme a émis une recommandation favorable à la modification du Plan d'urbanisme considérant :

- *Le respect des orientations du Plan et du Schéma;*
- *L'avis favorable du Comité Jacques-Viger du 29 janvier 2016;*
- *La modification des plans en respect des recommandations de l'avis du 29 janvier 2016;*
- *L'avis favorable du CCU de l'arrondissement du 12 février 2016;*
- *La préparation d'une entente d'engagement relative à la Stratégie d'inclusion en préparation afin de permettre du logement social à même le site et sur un autre site dans l'arrondissement;*
- *Que le projet fera l'objet d'une autorisation par résolution en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;*

#### Aspect(s) financier(s)

#### Développement durable

L'engagement écologique au sein de ce projet se fait de plusieurs façons et à plusieurs échelles. Les stratégies environnementales seraient :

- Construction en milieu urbain desservi par des transports en commun;
- Projet de densification incluant une mixité d'usage (résidentiel et commercial);
- Les toitures des édifices sont traitées comme une cinquième façade. L'aménagement de terrasses privatives ou collectives sur les toits des basiliaires permettant ainsi de créer des espaces de vie communs, accessibles.
- Réduction des îlots de chaleur en réduisant les surfaces asphaltées, par des revêtements de sol qui permettent une gestion plus écologique des eaux de pluie.
- Utilisation de matériaux durables.

#### Impact(s) majeur(s)

#### Opération(s) de communication

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

8 août 2016 : CA adoption de l'avis de motion et du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme  
 Septembre 2016 : Consultation publique  
 5 octobre 2016 : CA recommandation d'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le conseil municipal  
 9 novembre 2016 CE: recommandation d'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le conseil municipal  
 21 novembre 2016 : CM adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme

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

## Validation

### Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :  
 Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Agnès PIGNOLY)

### Autre intervenant et Sens de l'intervention

#### Parties prenantes

Monique TESSIER  
 Pascal TROTTIER

#### Services

Service de la mise en valeur du territoire  
 Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce

Lecture :

Monique TESSIER, 9 juin 2016

#### Responsable du dossier

Sihem BAHLOUL-MANSOUR  
 Conseiller(ere) en aménagement  
 Tél. : 514 868-3551  
 Télécop. :

#### Endossé par:

Gisèle BOURDAGES  
 conseiller(ere) en aménagement- c/e  
 Tél. : 514 872-7600  
 Télécop. :  
 Date d'endossement : 2016-06-09 13:55:18

#### Approbation du Directeur de direction

Sylvia-Anne DUPLANTIE  
 Directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
 Tél. : 514 872-2345

Approuvé le : 2016-06-16 10:15

#### Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1160415002

**MONTRÉAL  
RÈGLEMENT**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL**

Vu l'article 130.3 de la *Charte de la Ville de Montréal* (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1).

À la séance du.....2016, le conseil de la Ville décrète :

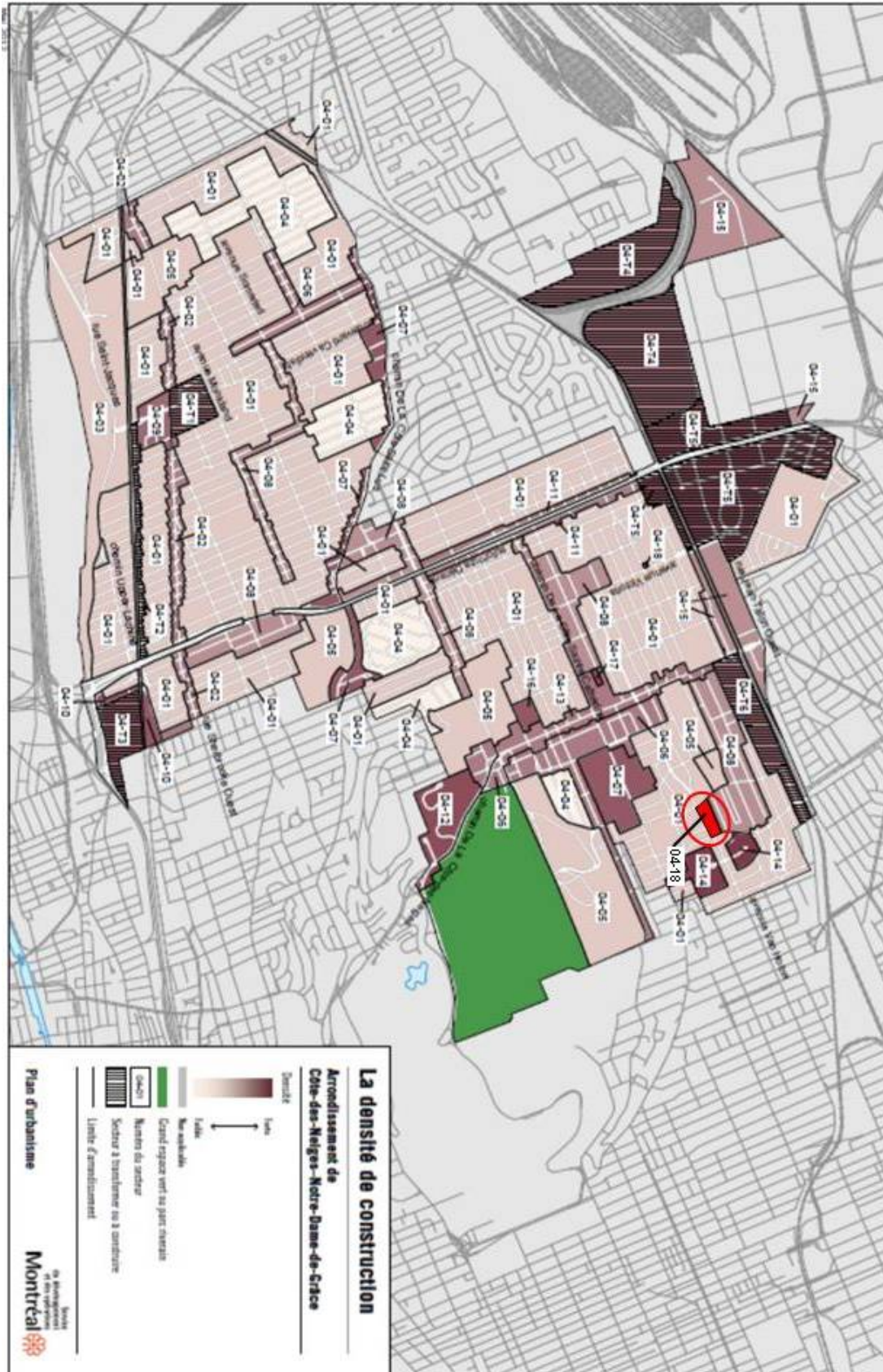
1. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, par le remplacement du secteur « 04-01 » par le secteur « 04-18 », pour le territoire formé par les lots 2 173 811 et 2 173 812 du cadastre du Québec, tel qu'illustré par les plans joints en annexe A au présent règlement.

-----

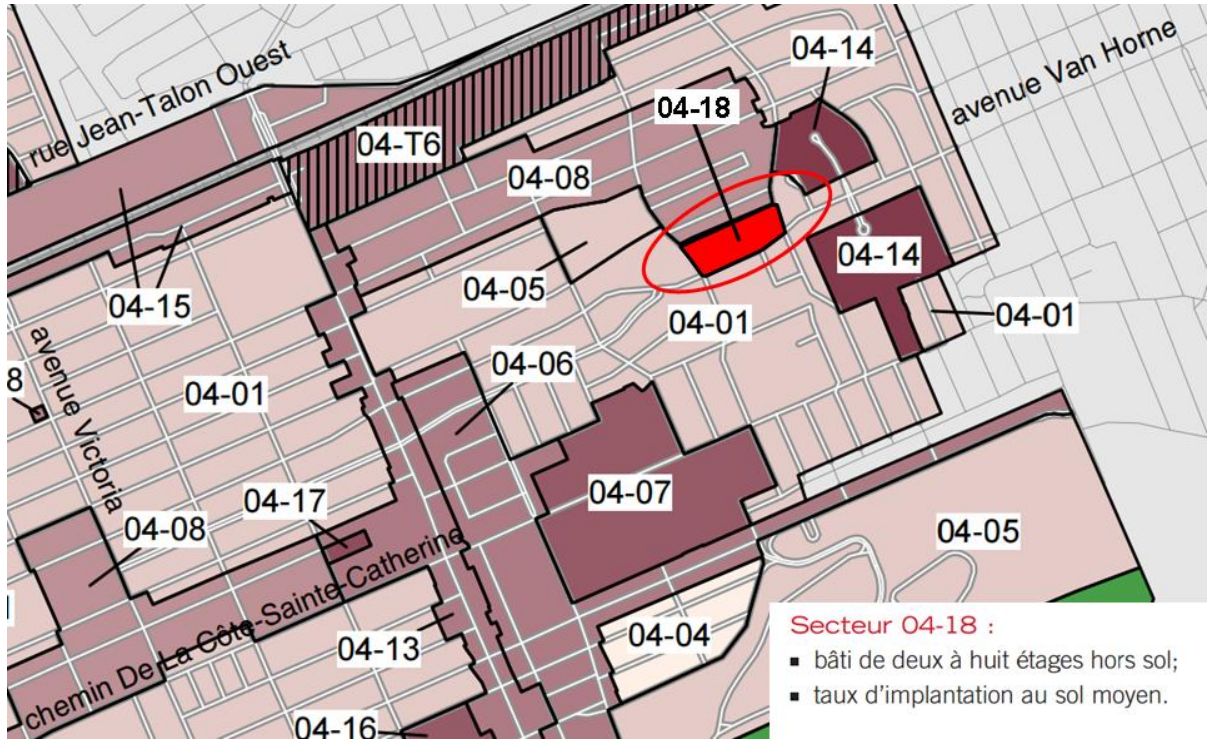
**ANNEXE A**  
**EXTRAITS DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »**

\_\_\_\_\_

ANNEXE A







Identification		Numero de dossier : 1160415001
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	Projet de résolution approuvant le 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).	

## Contenu

### Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu une demande afin de permettre la construction d'un complexe mixte (résidentiel et commercial) sur la propriété de First Capital, située aux 2615-2865, avenue Van Horne, entre les avenues Wilderton et Darlington sur les lots portant les numéros 2 173 811 et 2 173 812 du cadastre du Québec.

Le projet à l'origine de cette demande a beaucoup évolué suite aux commentaires et réserves de la Division de l'urbanisme et des instances consultatives, soit le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (CCU) et le Comité Jacques-Viger (CJV). Le projet a, par conséquent, été revu mais requiert néanmoins une modification du Plan d'urbanisme quant à la hauteur maximale de construction, de même qu'une autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement (RCA02 17017) afin de déroger à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

#### Le site

Le propriétaire du bâtiment commercial situé aux 2615-2865, avenue Van Horne, entre les avenues Wilderton et Darlington, propose de démolir l'ensemble du centre commercial existant et de construire un complexe immobilier réparti en trois bâtiments dont la hauteur varie de 2 à 8 étages et d'environ 12.5 mètres à 40 mètres.

Le centre commercial Wilderton est situé sur un terrain d'une superficie de 19 813 m<sup>2</sup>. D'un seul tenant et implanté dans la partie arrière du lot, le bâtiment existant est occupé par plusieurs commerces dont une épicerie, une pharmacie, quelques cafés et restaurants ainsi que plusieurs magasins de vente au détail. L'ensemble des activités de livraison et la gestion des matières résiduelles se font par la ruelle arrière.

Le centre commercial Wilderton s'insère dans un milieu majoritairement résidentiel. En effet, c'est le seul

pôle commercial du quartier et il dessert un bassin relativement large, dans la mesure où les commerces et services les plus proches se situent sur le chemin de la Côte-des-Neiges, plus loin sur l'avenue Van Horne, dans l'arrondissement Outremont, ou encore de façon plus éparse sur l'avenue Darlington, plus au nord. Outre la fonction résidentielle, on retrouve dans le secteur élargi un nombre important d'institutions, essentiellement des lieux d'enseignement et d'établissements de santé.

### **Le projet**

La réalisation du projet se fera en trois phases afin de respecter les droits des locataires et minimiser la perte de services pour le secteur durant les travaux.

- Phase 1 (partie centrale) : bâtiment commercial de deux étages avec une hauteur d'environ 13,5 mètres;

- Phase 2 (partie ouest) : constituée d'un basilaire commercial de deux niveaux, surmonté de deux tours résidentielles de 6 étages et d'un stationnement souterrain sur deux niveaux;

- Phase 3 (partie est) : intégrant également un basilaire commercial de deux niveaux, surmonté de 2 tours résidentielles de 4 à 6 étages et d'un stationnement souterrain sur un seul niveau.

La hauteur pour les deux dernières phases serait d'environ 33,5 mètres.

- La superficie résidentielle serait d'environ 45 000 m<sup>2</sup> pour un total d'environ 500 unités résidentielles. Un espace commercial d'une superficie de 12 000 m<sup>2</sup>, en forme de basilaire, serait implanté au rez-de-chaussée des bâtiments des phases 2 et 3.
- Le nombre de cases de stationnement prévu serait d'environ 480 places dont 100 cases au maximum seraient localisées à l'extérieur des bâtiments.
- Les unités de quais de chargement incluant les aires de manoeuvres seraient aménagées à l'intérieur du site pour le bâtiment de la phase 3. Pour la phase 2, les unités de chargement seraient intégrées à l'intérieur du bâtiment. Les opérations de camionnage dans la ruelle seraient limitées aux sorties des camions de l'immeuble de la phase 2.
- Le taux d'implantation pour l'ensemble du projet serait d'environ 54 % avec une densité approximative de 3.

### **Intégration au milieu (extrait du rapport d'étude)**

*« La façade principale a été retravaillée pour exprimer davantage l'esprit du milieu d'insertion. Des reculs ont été créés au niveau du rez-de-chaussée, permettant de marquer certaines entrées de commerces. Le bâtiment central (phase 1) a ainsi été reculé de quelques mètres afin d'épouser l'aspect curviligne de l'avenue Van Horne et l'implantation plus aléatoire des édifices présents côté sud. D'autre part, un rythme plus marqué a été développé en insérant des éléments verticaux au niveau des devantures».*

### **Le concept général:**

- L'ensemble est composé de trois volumes distincts dont deux intégreraient un basilaire commercial de deux étages surmonté de tours résidentielles.
- L'avenue Van Horne intégrerait des commerces avec pignon sur rue alors que les avenues Darlington et Wilderton seraient résidentielles;
- Le projet prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs dont des terrasses, placettes et lieux de socialisation;
- L'implantation des bâtiments assure la préservation de l'alignement d'arbres sur l'avenue Van Horne et plantation d'arbres au pourtour et à l'intérieur du site;
- Les interfaces entre le domaine public et la propriété ont été traitées dans la continuité, avec la création de bandes paysagères et plantées, épousant la topographie du site, en évitant le recours aux emmarchements.

### **Interface avec la ruelle**

- Il est proposé de créer un talus végétal entre le stationnement et la ruelle, ponctué d'arbres de grande envergure et agissant d'écran entre le stationnement et les bâtiments voisins;
- Aucune manoeuvre d'entrée des camions vers le site ne se fait par la ruelle;
- Les manoeuvres de recul s'effectueraient à l'intérieur;
- Réduction du nombre total de camions sortant dans la ruelle,
- Élimination du camionnage sur le tronçon le plus à l'ouest de la ruelle.

### **Verdissement et stationnement extérieur(extrait du rapport d'étude)**

*« Dans une logique de verdissement du site, le concept d'aménagement paysager serait développé en favorisant la plantation d'arbres et l'intégration de végétaux aux endroits stratégiques. Outre l'interface entre l'axe Van Horne, les promenades et les placettes planifiées, le corridor écologique et vivrier Darlington sera également intégré par la création d'un parvis végétalisé au niveau de la façade ouest du projet. Par ailleurs, la zone de transition entre l'aire de stationnement extérieure, la phase 3 et la ruelle, sera traitée de façon à limiter le plus possible les nuisances liées à la circulation automobile, notamment par l'aménagement d'arbres, d'arbustes et de plantations faisant écran».*

### **L'impact sur l'ensoleillement**

Une étude d'impact sur l'ensoleillement a été réalisée afin d'évaluer l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des édifices voisins. 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.

### **L'impact sur la circulation dans le secteur**

Une étude de circulation a été réalisée par CIMA+ afin d'évaluer l'impact du nouveau projet sur les conditions actuelles de circulation. Des relevés terrain et des comptages de circulation ont été effectués en 2015 en période de pointe du matin et de l'après-midi, afin de recueillir les débits actuels sur le réseau routier du secteur à l'étude.

Suite à l'implantation du projet, 121 nouveaux véhicules seront générés sur le réseau routier à l'heure de pointe du matin, 135 à l'heure de pointe de l'après-midi et 125 à l'heure de pointe du samedi. Selon les heures de pointe, les débits additionnels sur le réseau routier représentent une augmentation entre 10 et 12 % en comparaison avec la situation actuelle. Un nouvel accès est proposé sur l'avenue Van Horne à l'intersection de Wilderton Crescent. Selon CIMA+, la mise en place de feux de circulation est justifiée et n'affecte pas les conditions de circulation.

Les accès secondaires prévus sur Darlington et Wilderton sont éloignés de l'avenue Van Horne ce qui aura un effet positif sur la fluidité et la sécurité des mouvements comparativement à la situation actuelle. Sur les avenues Darlington et Wilderton, une diminution des débits est attendue en raison de l'aménagement d'un accès sur l'avenue Van Horne occasionnant une diffusion des débits sur le réseau.

Concernant les conditions de circulation anticipées, CIMA+ a démontré qu'avec l'ajout des déplacements générés par le projet ainsi que la mise en place de feux de circulation à l'entrée principale du site, les conditions de circulation obtenues demeureraient bonnes, soit des niveaux de service compris entre A et C.

Suite à l'analyse du rapport par les ingénieurs du bureau technique de l'arrondissement, ces derniers ont exprimé leurs préoccupations eu égard aux conditions de circulation actuelles sur Van-Horne entre

Linton et Wilderton. CIMA+ a été mandaté pour réaliser des relevés supplémentaires afin de répondre à ces préoccupations et confirmer les résultats présentés dans l'étude d'impact sur la circulation de mai 2015.

Les ingénieurs de la Division de l'exploitation du réseau artériel à la Direction des transports et du Bureau Technique de l'arrondissement ont pris connaissance du document mis à jour et ont émis les commentaires suivants:

- La proposition d'implanter des feux à l'accès commercial est justifiée.
- Sur la base des débits de l'étude, il est recommandé que les feux et l'accès commercial soient positionnés à l'intersection Van Horne et Wilderton Crescent. Aucune protection de virage à gauche n'est proposée en entrée et de la détection est à prévoir pour allonger la phase de sortie du centre commercial. Les feux pour piétons pour traverser Van Horne seraient sur appel (sans bouton). Le stationnement en rive devra être interdit sur les premiers mètres de l'intersection sur Van Horne pour aider à circuler à deux voies si le besoin se fait sentir.

### **Impact éolien**

Selon le rapport d'étude, *les principaux impacts anticipés sont localisés à l'intersection des avenues Darlington et Van Horne, où une concentration des vitesses 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 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.*

### **La stratégie d'inclusion des logements abordables**

Une entente d'engagement relative à la Stratégie d'inclusion est en préparation. Elle sera conclue et signée avant l'adoption finale de la résolution. Présentement, le promoteur prévoit faire en sorte que soient réalisés des logements sociaux et communautaires et des unités de logements abordables conformément aux paramètres de la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Afin de se conformer à cette stratégie d'inclusion pour les phases 1 et 2 du projet, le promoteur fournirait un terrain à proximité du projet, à des fins de logements sociaux et communautaires. Le lot en question devrait permettre la construction d'un bâtiment résidentiel d'environ 40 logements.

Pour la phase 3 du projet de développement, le promoteur s'engagerait à conclure avec un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation, une entente irrévocable par laquelle il s'engage à réaliser un projet résidentiel d'environ 20 logements selon la formule clé en main. Cette entente devra être conclue au plus tard au dépôt de la demande de permis de construire de la phase 3 du Projet. La localisation serait sur le site du projet. 5 % du nombre de logements prévus seront dédiés aux familles.

### **Avis du comité Jaques-Viger et comité consultatif d'urbanisme**

À sa séance du 29 janvier 2016, le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme « *considérant que le projet Wilderton s'est grandement amélioré et s'intègre dorénavant mieux à son contexte urbain.* Aussi, lors de la séance du 12 février 2016, le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce a émis un avis favorable au projet de développement et recommande au conseil d'arrondissement:

1. D'approuver le Projet particulier (PPCMOI), qui autorise la démolition des bâtiments existants et la construction d'un nouveau projet mixte proposé, pour la propriété située aux 2615 à 2875, avenue Van-Horne en considérant les commentaires suivants :

Le CCU recommande aux requérants de poursuivre leur réflexion et de réviser leur projet en intégrant les

derniers commentaires du CJV inclus dans l'avis du 29 janvier dernier et qui consistent à :

- ✓ revoir la volumétrie du bâtiment de la phase 1 afin qu'il s'intègre mieux aux autres phases;
- ✓ revoir l'aménagement du stationnement extérieur en réduisant le nombre de places de stationnement afin d'augmenter le verdissement sur le site et réduire les nuisances sur les conciergeries voisines;
- ✓ reconsidérer la présence du stationnement intérieur, au rez-de-chaussée donnant sur Darlington, afin de favoriser une plus grande présence sur rue et créer une placette dans la cour avant qui prendrait sa place dans le corridor écologique Darlington;
- ✓ apporter un soin particulier au traitement de la façade nord du bâtiment de la phase 2 puisqu'elle constitue un enjeu majeur pour l'amélioration de la ruelle.
- ✓ apporter un soin particulier au traitement de l'interface entre la placette aménagée entre les deux bâtiments des phases 1 et 2 et le stationnement extérieur et aussi de s'assurer du respect de la stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables.

2. D'approuver un règlement modifiant le Plan d'urbanisme quand à la hauteur et à la densité maximale permises, visant à permettre la construction d'un nouveau projet mixte, pour la propriété du 2615-2875, avenue Van-Horne.

### **Avis de la Direction de l'urbanisme**

Suite à l'analyse de la demande, la Direction de l'urbanisme a émis une recommandation favorable à la modification du Plan d'urbanisme considérant :

- *Le respect des orientations du Plan et du Schéma;*
- *L'avis favorable du Comité Jacques-Viger du 29 janvier 2016;*
- *La modification des plans en respect des recommandations de l'avis du 29 janvier 2016;*
- *L'avis favorable du CCU de l'arrondissement du 12 février 2016;*
- *La préparation d'une entente d'engagement relative à la Stratégie d'inclusion en préparation afin de permettre du logement social à même le site et sur un autre site dans l'arrondissement;*
- *Que le projet fera l'objet d'une autorisation par résolution en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;*

### **Cadre réglementaire**

Principaux paramètres du Plan d'urbanisme :

Le bâtiment se situe dans un secteur résidentiel qui inclut les composantes suivantes :

- Bâtiments de deux à trois étages;
- Taux d'implantation au sol moyen.

Principales dispositions réglementaires du règlement 01-276:

- Usage C.4B, H;
- La catégorie C.4 regroupe les établissements de vente au détail et de services autorisés en secteurs de moyenne intensité commerciale;
- La catégorie H comprend l'usage résidentiel;
- Hauteur maximale de 12.5 m;
- Taux d'implantation au sol est compris entre 35 et 70 %.

### **Les dérogations**

Les dérogations visées par la présente concernent principalement le plafond des hauteurs et ce, aussi bien au Plan d'urbanisme qu'au règlement de zonage. Ainsi, le Plan d'urbanisme doit être modifié concernant la hauteur maximale de 3 étages, qui doit être remplacée par une hauteur maximale de 8 étages. De la même façon, l'autorisation demandée requiert de déroger au règlement notamment à la hauteur, aux règles d'insertion, aux marges latérales et arrières ainsi qu'à l'alignement de construction.

### **Justification**

Suite à l'analyse du projet proposé, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au redéveloppement de ce site et, par le fait même, à la démolition du bâtiment existant pour les raisons suivantes :

- ✓ Le projet consiste à redévelopper un site occupé au préalable par des bâtiments commerciaux de faible gabarit et sans valeur patrimoniale, situés en fond d'îlot et séparés de l'avenue Van Horne par un vaste espace de stationnement extérieur.
- ✓ Bien que dérogeant à la hauteur, le nouveau développement respecte certaines orientations générales du Plan d'urbanisme, à savoir:
  - améliorer l'image générale du secteur et accroître la place du piéton;
  - consolider les secteurs d'emplois et commerciaux : le centre Wilderton est désigné comme un secteur commercial à consolider.
- ✓ Le centre commercial Wilderton s'insère dans un milieu majoritairement résidentiel. C'est le seul pôle commercial du quartier et il dessert un bassin relativement large.
- ✓ La stratégie d'inclusion des logements abordables s'applique à ce nouveau projet. Une entente d'engagement relative à la Stratégie d'inclusion est en préparation. Elle sera conclue et signée avant l'adoption finale de la résolution.
- ✓ Une entente relative aux infrastructures sera signée afin de s'assurer de la réalisation des travaux d'aménagement de l'accès vers la ruelle à partir de l'avenue Darlington ainsi que l'aménagement d'une nouvelle intersection Van Horne et Wilderton Crescent qui inclura un feu de circulation.
- ✓ Le bâtiment proposé demeure imposant par rapport au cadre immédiat; cependant, la composition volumétrique offre un encadrement urbain fort de l'avenue Van Horne. La continuité d'une typologie résidentielle sur les axes Wilderton et Darlington permettrait une meilleure intégration urbaine du projet dans son environnement.
- ✓ Bien que le projet perturbe peu l'ensoleillement de l'environnement bâti existant, les toits des basiliaires seraient les plus affectés par le projet. Selon l'étude des impacts sur l'ensoleillement, à l'équinoxe, ces espaces destinés à l'usage des futurs résidents vont se retrouver à l'ombre presque toute la journée. Cependant, au solstice d'été, ces espaces auront des périodes d'ensoleillement d'un minimum de 4 heures consécutifs.
- ✓ Le requérant a révisé l'aménagement de l'accès véhiculaire sur l'avenue Van Horne, afin de répondre à la préoccupation du bureau technique de l'arrondissement et de la Ville centre. La révision comprend entre autre une relocalisation de l'entrée principale vers l'est, entre les bâtiments des phases 1 et 3. Ainsi l'aménagement d'une nouvelle intersection se situerait dans l'axe de la rue Wilderton Crescent.
- ✓ Malgré qu'il aurait été nettement préférable que le stationnement soit situé à l'intérieur des bâtiments, le stationnement extérieur a été bonifié par la réduction du nombre de cases de stationnement et par une intensification de la végétation. Celui-ci devra intégrer des éléments au niveau de la gestion écologique des eaux.
- ✓ Dans le projet proposé, le requérant a pris en considération les principales recommandations du CJV et du CCU et propose des solutions en tenant compte des principaux enjeux majeurs présents sur le site, à savoir: le rapport au sol, le respect de la topographie du site et la frontalité avec l'avenue Van Horne, la diminution des impacts induits par le camionnage dans la ruelle, la maximisation de la végétation par des aménagements d'espaces extérieurs, incluant l'aménagement de placettes, des espaces de détente et des haltes urbaines sur le site et une morphologie des immeubles assurant l'intégration au cadre bâti.

Considérant les raisons précitées, la direction recommande au conseil d'arrondissement:

- D'autoriser la démolition du bâtiment existant;
- D'autoriser la construction d'un développement mixte comptant environ 500 unités d'habitation selon

le concept proposé, en respectant les conditions:

- ✓ concernant la qualité architecturale du projet;
- ✓ concernant la qualité des aménagements paysagers;
- ✓ concernant des mesures d'atténuation des impacts de la densité du projet de développement et de la présence de commerces de moyenne envergure dans un secteur établi.

#### Aspect(s) financier(s)

#### Développement durable

L'engagement écologique au sein de ce projet se fait de plusieurs façons et à plusieurs échelles. Les stratégies environnementales seraient :

- Construction en milieu urbain desservie par les transports en commun;
- Projet de densification incluant une mixité d'usage (résidentiel et commercial);
- Les toitures des édifices sont traitées comme une cinquième façade. L'aménagement de terrasses privatives ou collectives sur les toits des basiliaires permettant ainsi de créer des espaces de vie communs, accessibles.
- Réduction des îlots de chaleur en réduisant les surfaces asphaltées, par des revêtements de sol qui permettent une gestion plus écologique des eaux de pluie.
- Utilisation de matériaux durables.

#### Impact(s) majeur(s)

#### Opération(s) de communication

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

8 août 2016 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement  
Septembre 2016 : Publication d'un avis public et affichage sur le terrain  
Septembre 2016 : Consultation publique  
5 octobre 2016 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement  
Octobre 2016 : Publication d'un avis - demande de tenue de registre  
5 décembre 2016 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement suite à l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme

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

### Validation

#### Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Agnès PIGNOLY)

#### Autre intervenant et Sens de l'intervention

#### Parties prenantes

Pascal TROTTIER

#### Services

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce

Lecture :

Monique TESSIER, 9 juin 2016



<b>Responsable du dossier</b> Sihem BAHLOUL-MANSOUR Conseillère en aménagement <b>Tél.</b> : 514 868-3551 <b>Télécop.</b> : 514 868-5050	<b>Endossé par:</b> Gisèle BOURDAGES conseiller(ere) en aménagement- c/e <b>Tél.</b> : 514 872-7600 <b>Télécop.</b> : <b>Date d'endossement</b> : 2016-06-09 14:00:49
--	--

<b>Approbation du Directeur de direction</b> Sylvia-Anne DUPLANTIE Directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises <b>Tél.</b> : 514 872-2345  <b>Approuvé le</b> : 2016-06-17 11:18	<b>Approbation du Directeur de service</b>  <b>Tél.</b> :  <b>Approuvé le</b> :
--	---

**Numéro de dossier** : 1160415001

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 8 août 2016

Résolution: CA16 170237

---

### ADOPTION DU PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-93

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Russell Copeman

D'adopter le projet de résolution approuvant le 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).

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

#### 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 BÂT**

**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 respecté 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 basiliaires 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 verdissage 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<sup>ème</sup> façade;
- 3° Les aménagements proposés sur les toits des basiliaires doivent être réalisés en respectant les besoins de hiérarchisation des espaces publics /privés. Les parties de toits des basiliaires

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** »

GDD : 1160415001

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1160415001

Geneviève REEVES

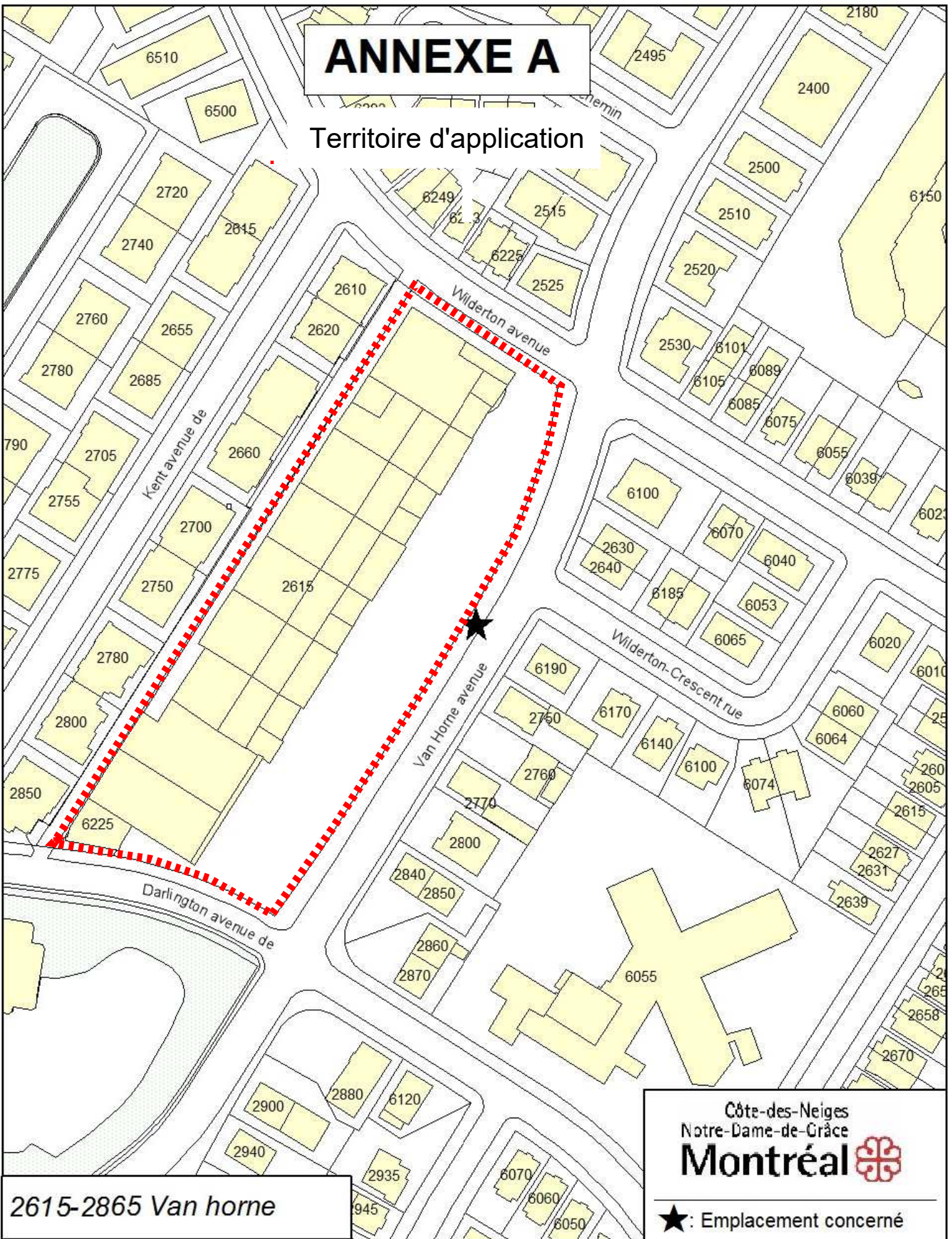
---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 août 2016

# ANNEXE A

## Territoire d'application

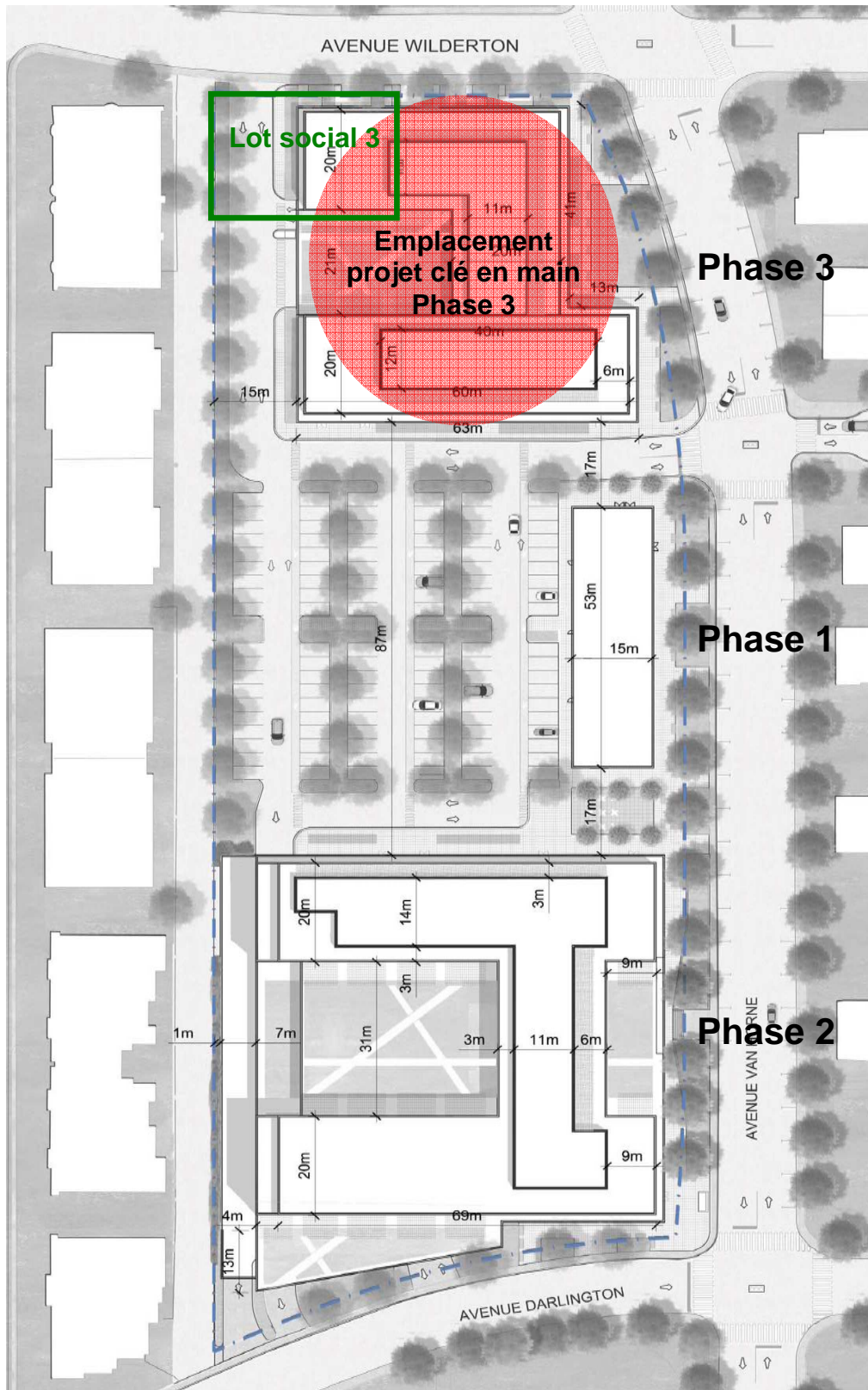


2615-2865 Van horne

Côte-des-Neiges  
Notre-Dame-de-Grâce  
**Montréal** 

★ : Emplacement concerné

# Annexe A-1/ Lot social Phase 3



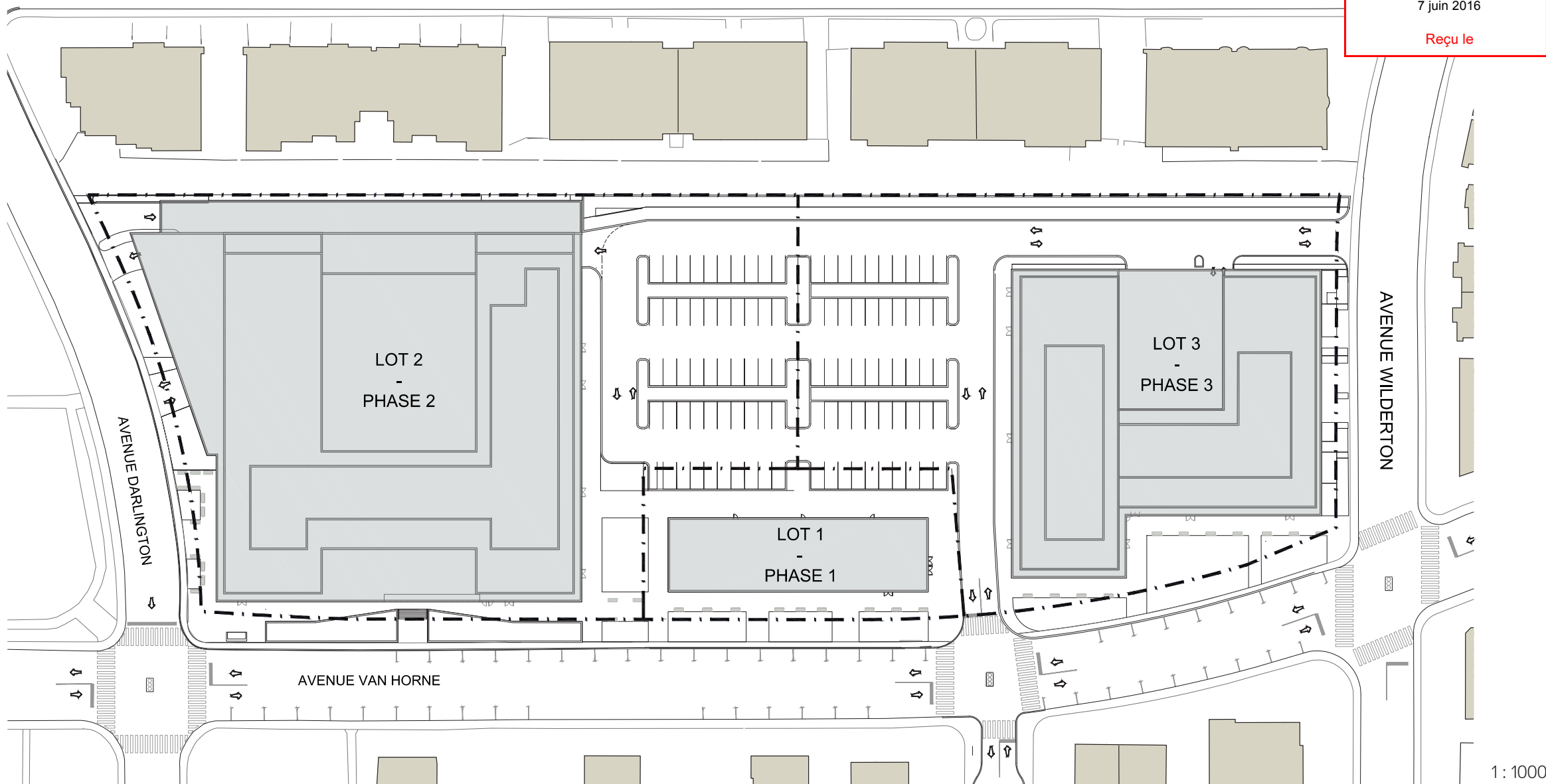
# Annexe B

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



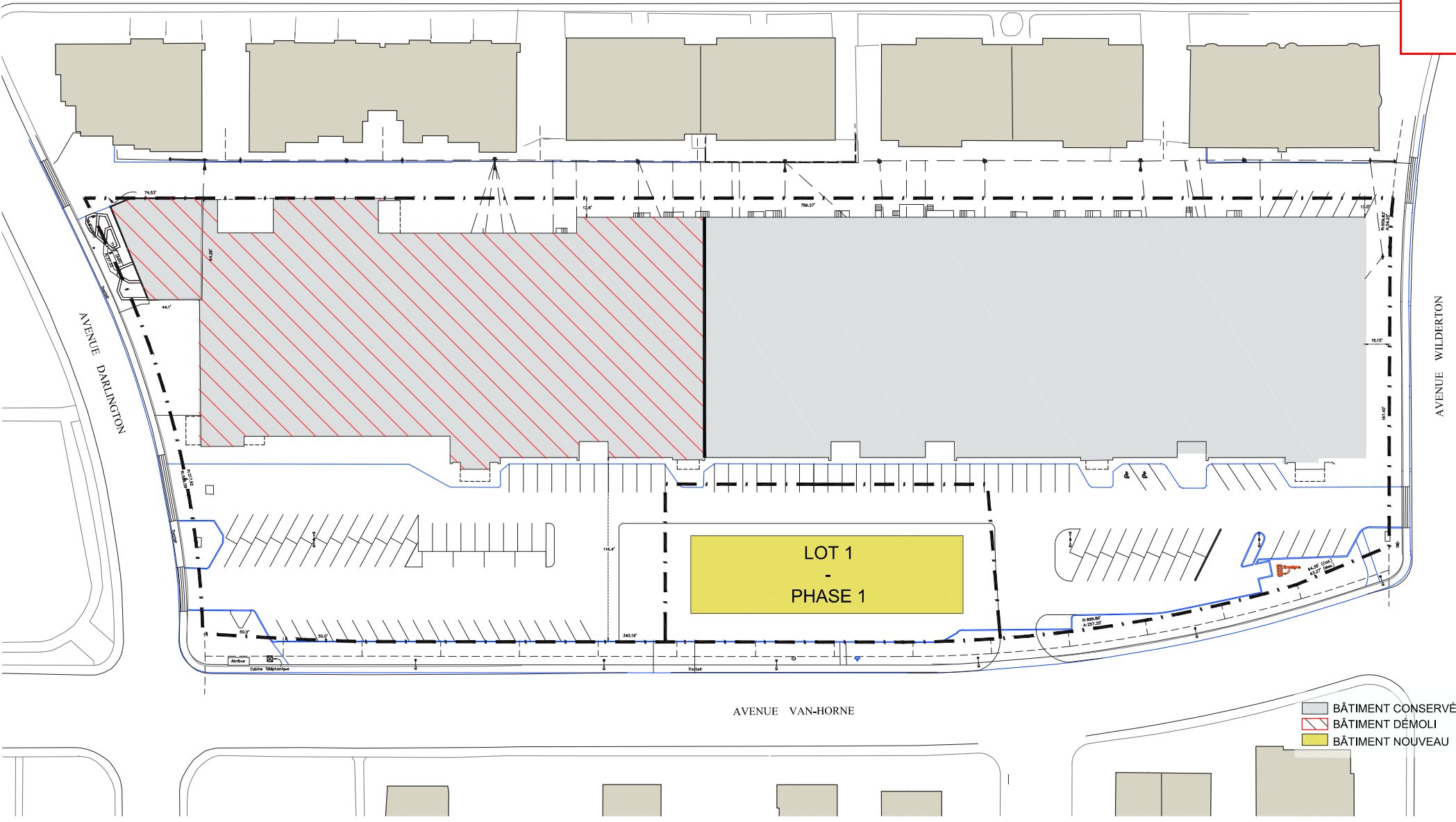
# Annexe B-1

## 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



1 : 1000

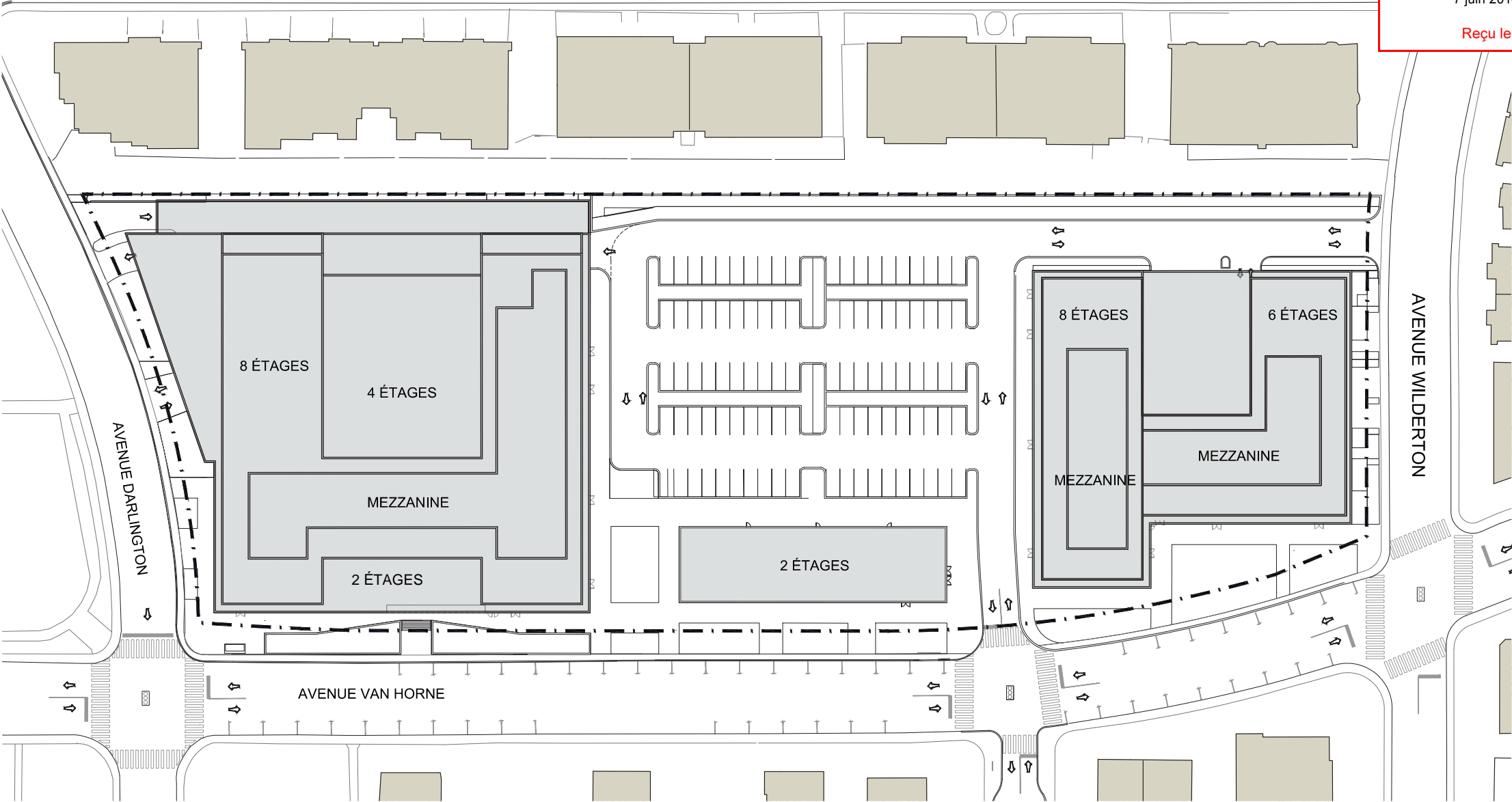
# Annexe C

## 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

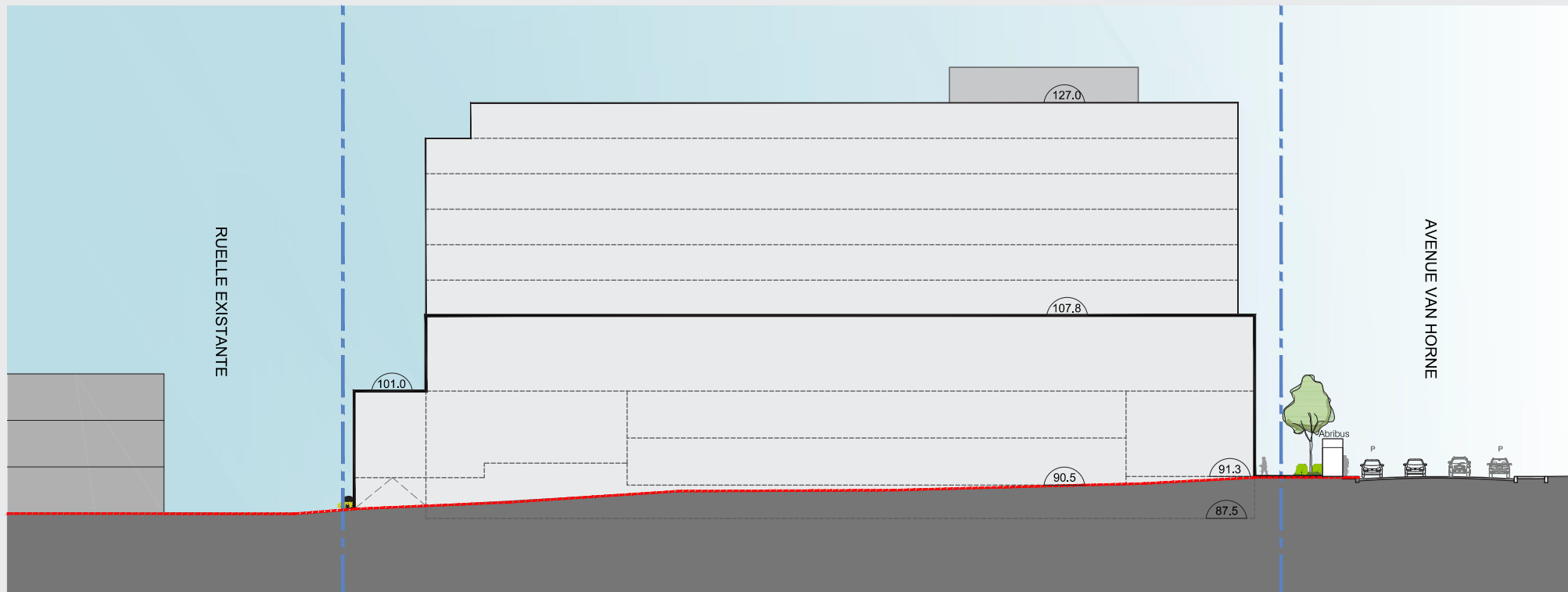
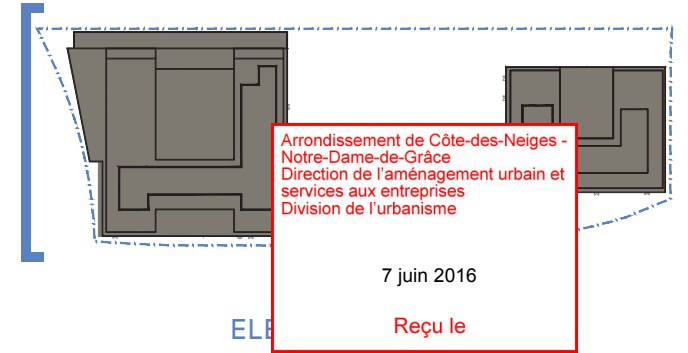
Reçu le



1:1000

# Annexe C

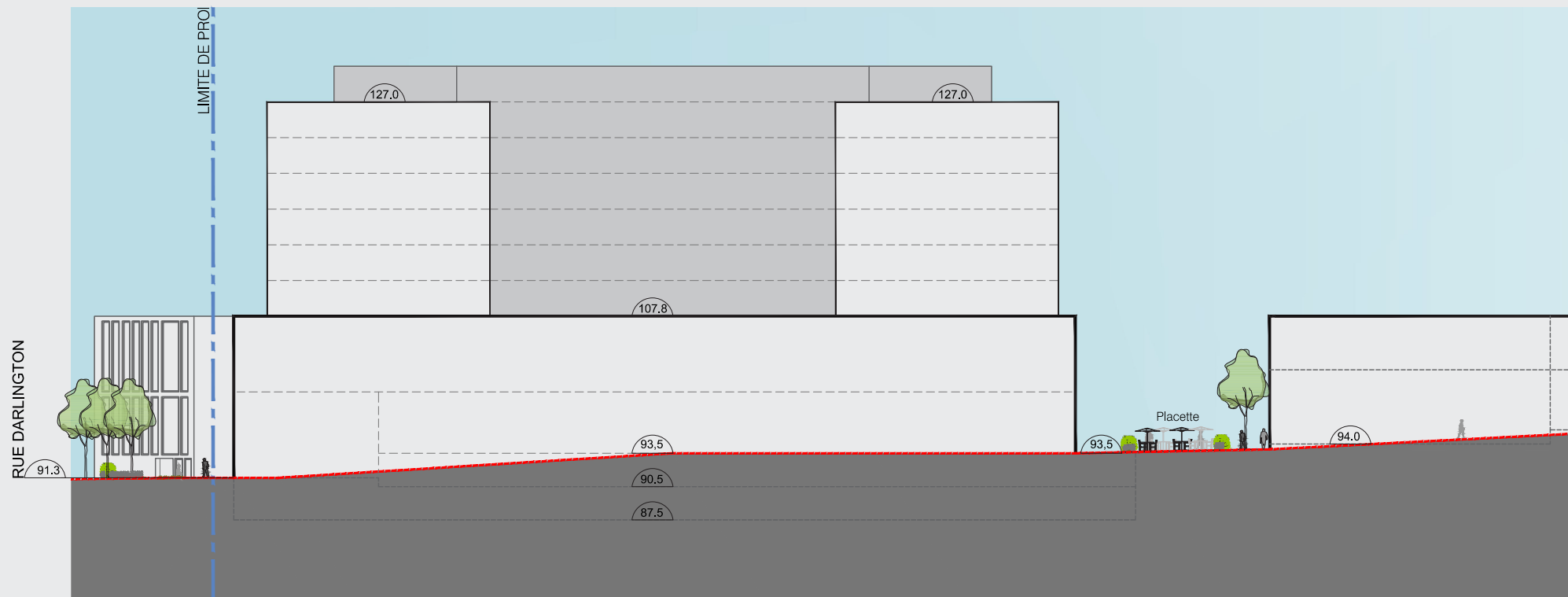
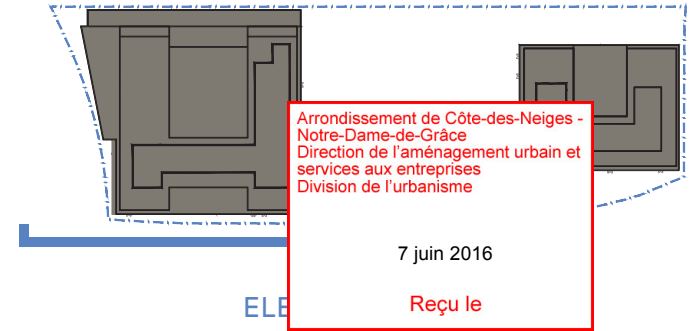
ANNEXE C | COUPE DES HAUTEURS MAXIMALES POUR CHACUNE DES PARTIES DE BÂTIMENT





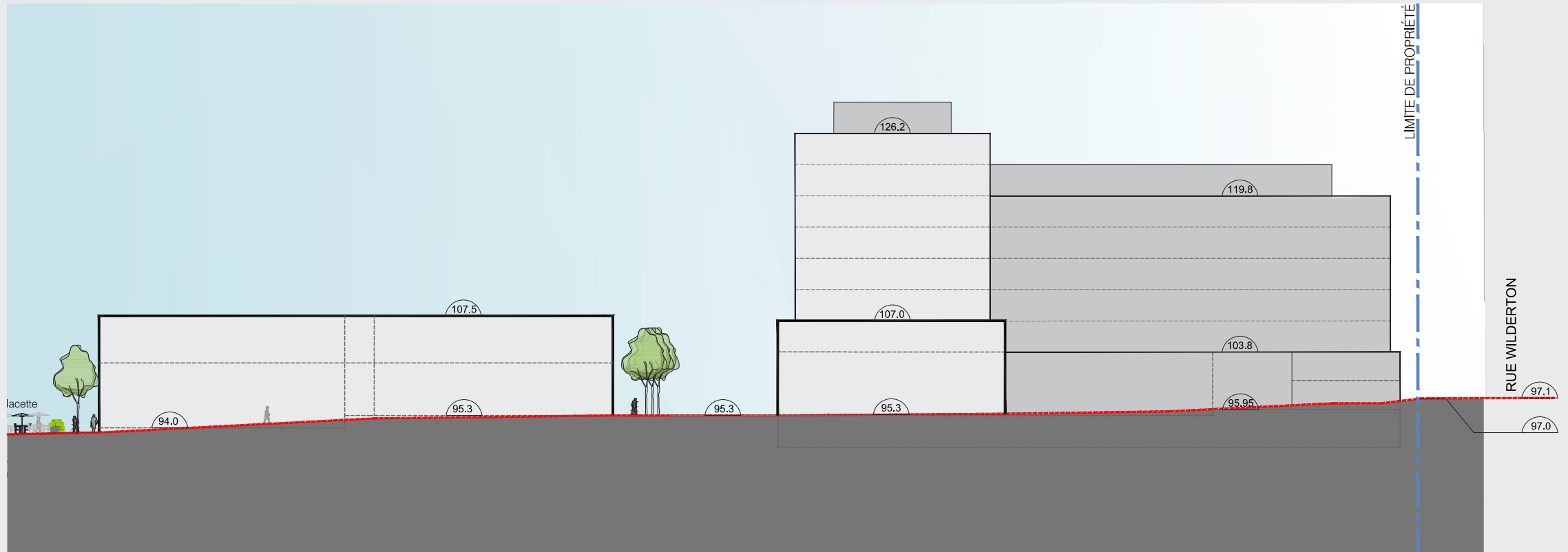
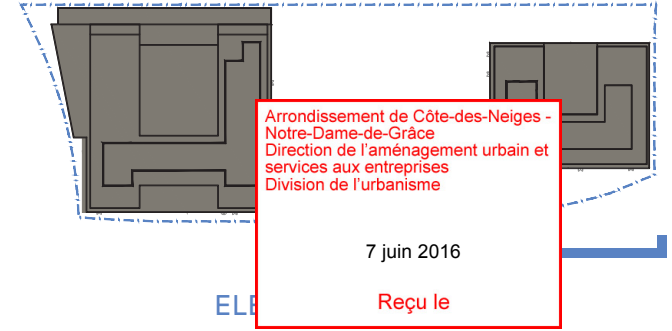
# Annexe C

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



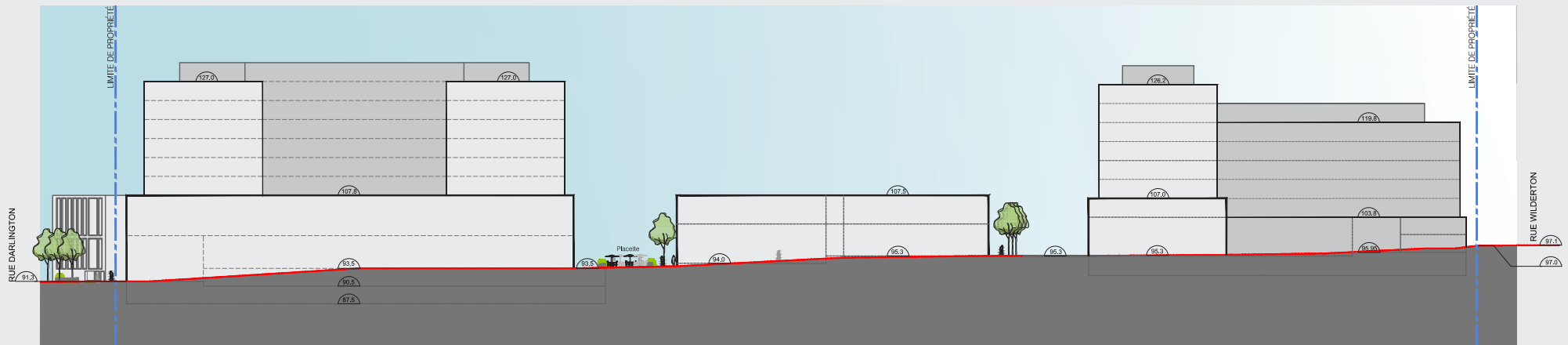
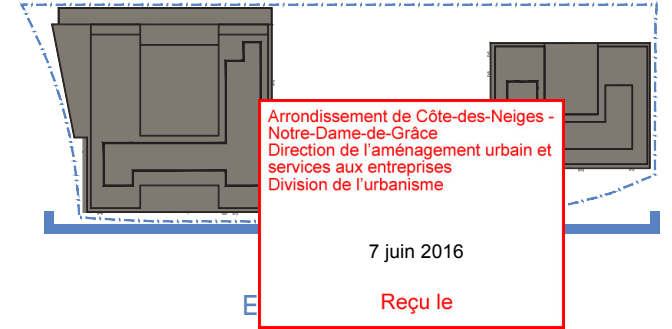
# Annexe C

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



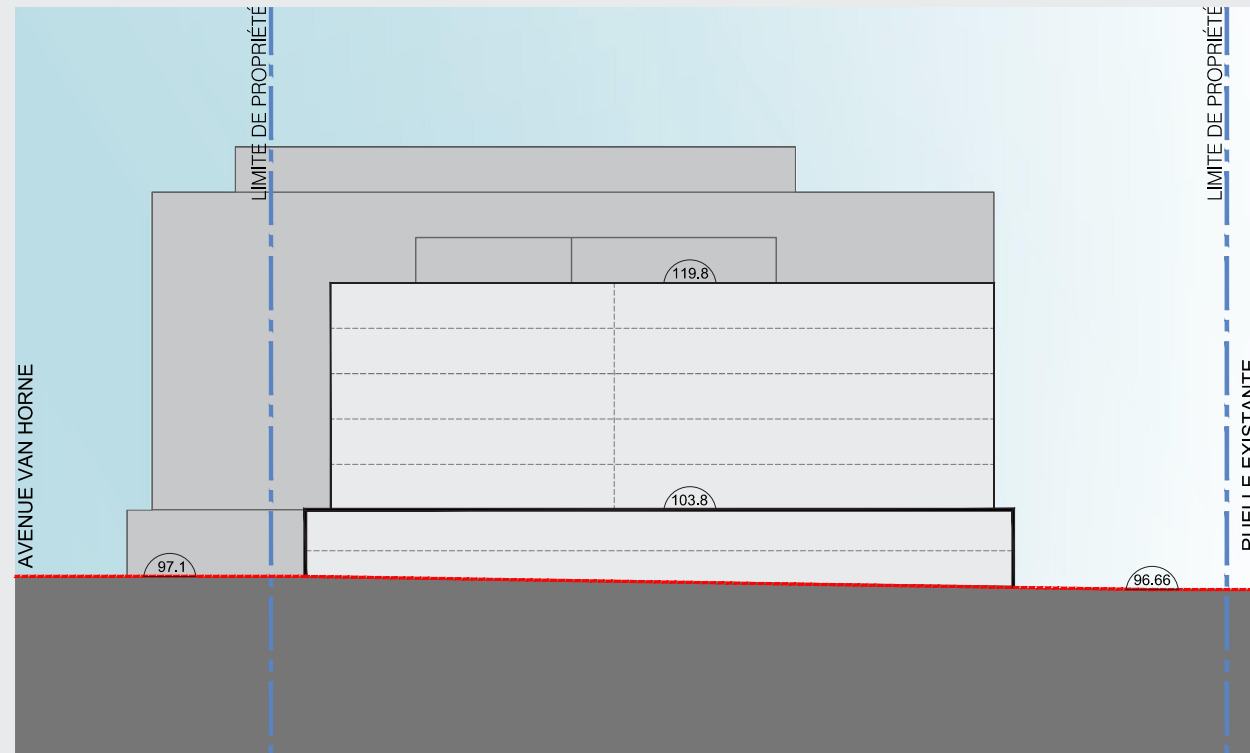
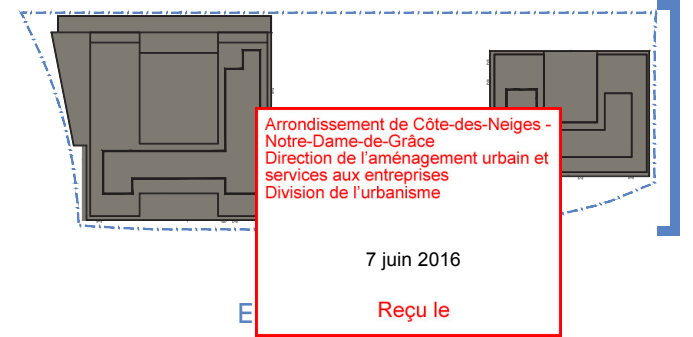
# Annexe C

## 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



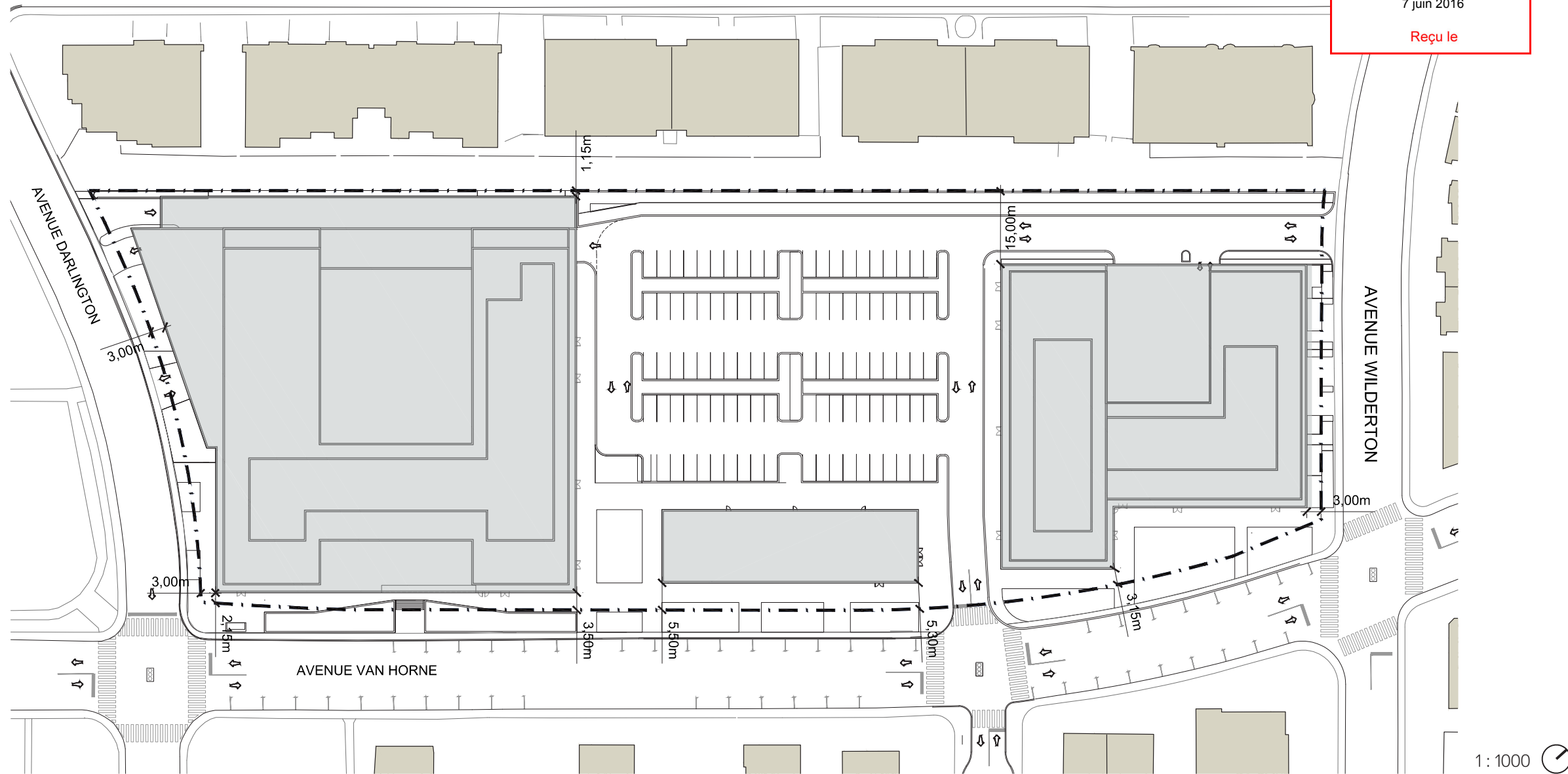
# Annexe D

## 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



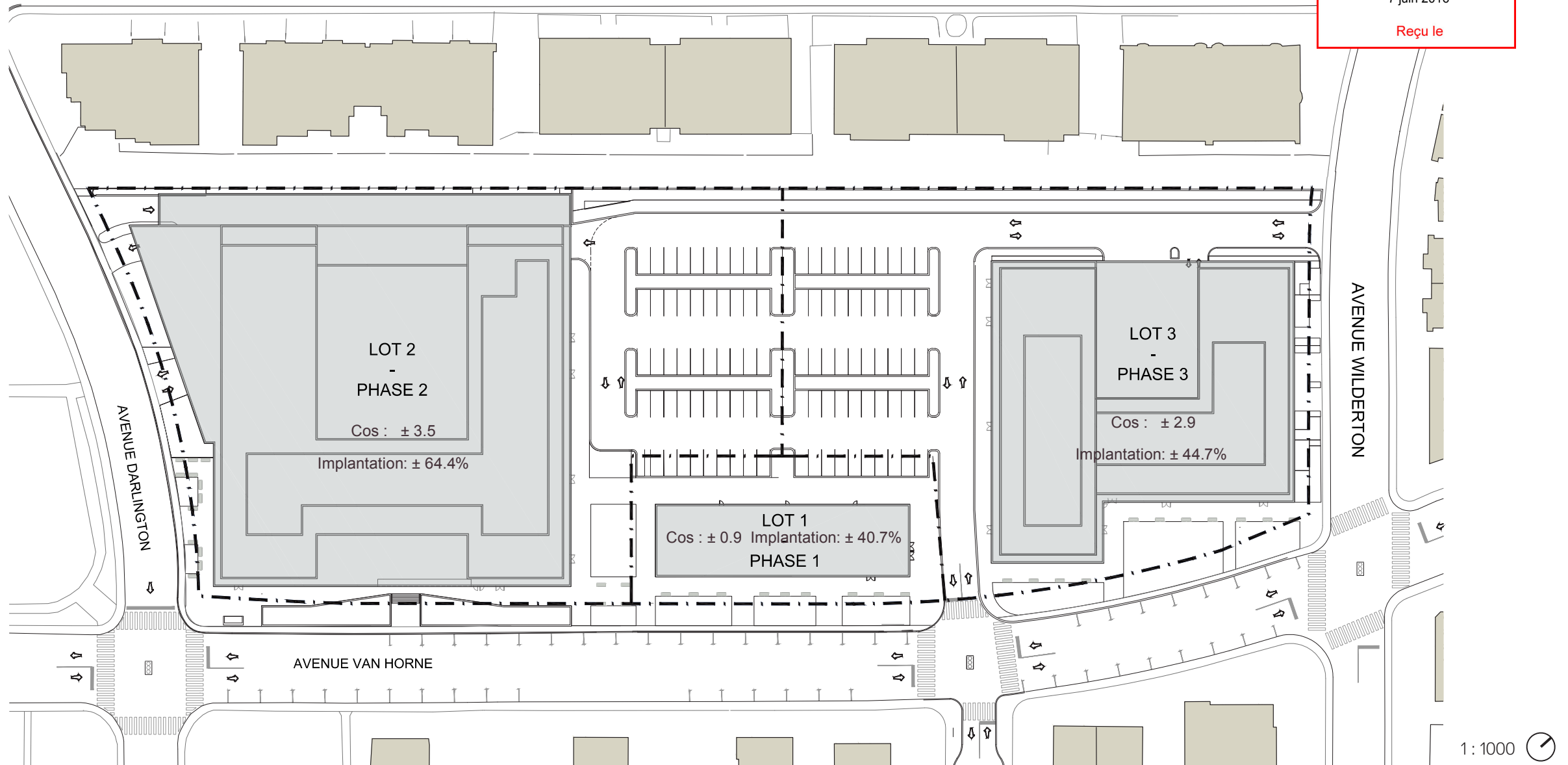
# Annexe E

## 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

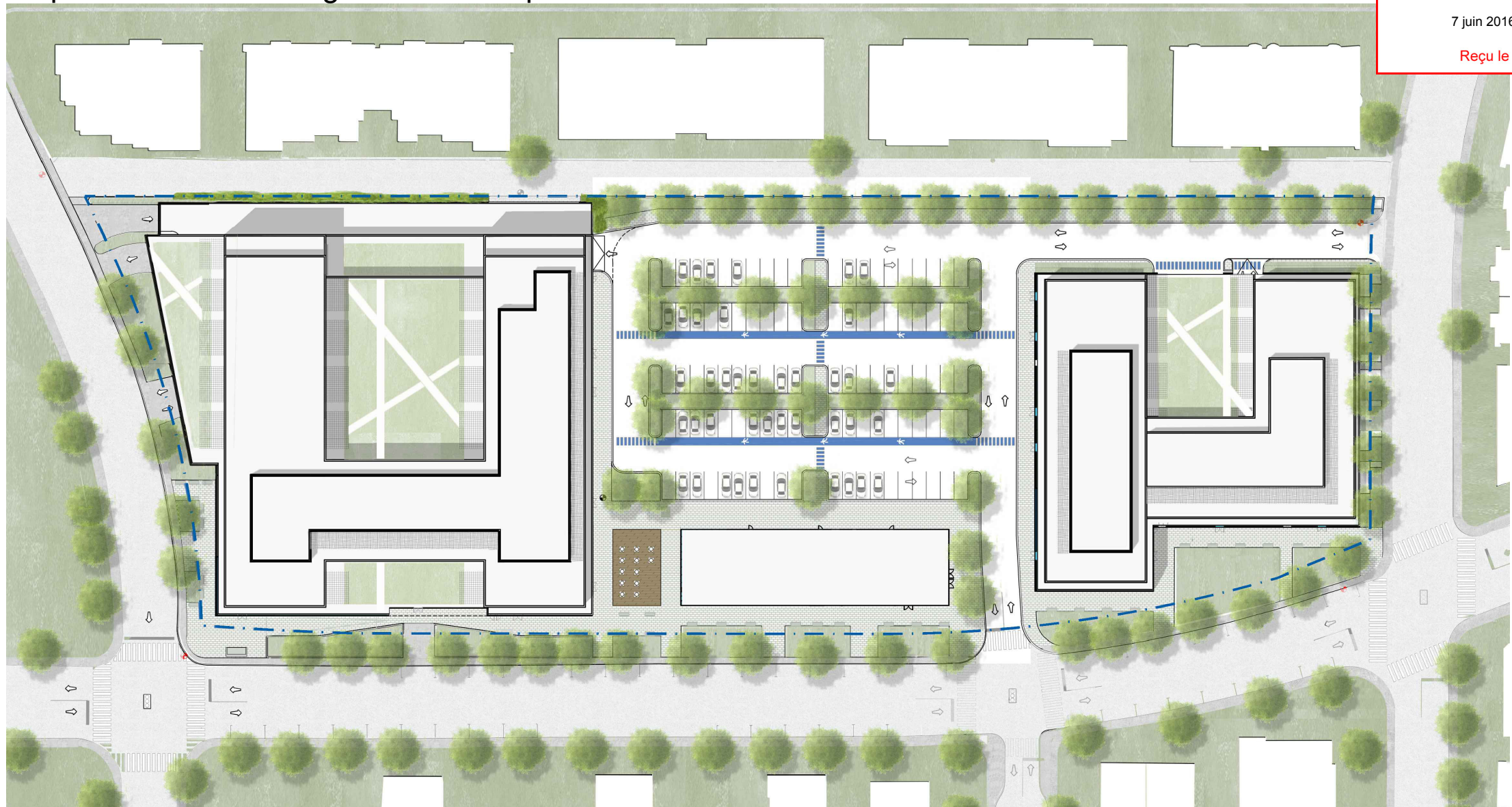
# Annexe F

## 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



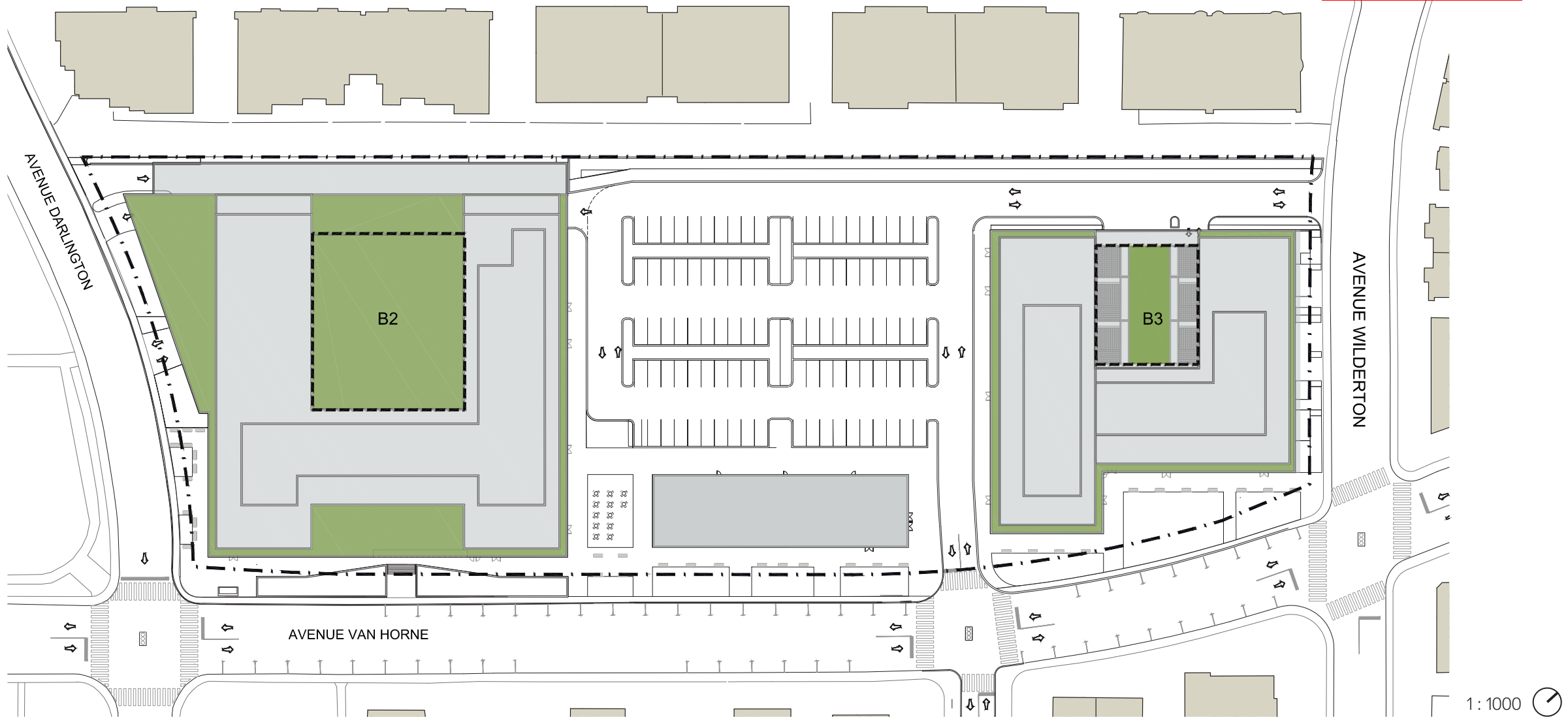
# Annexe F

## 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





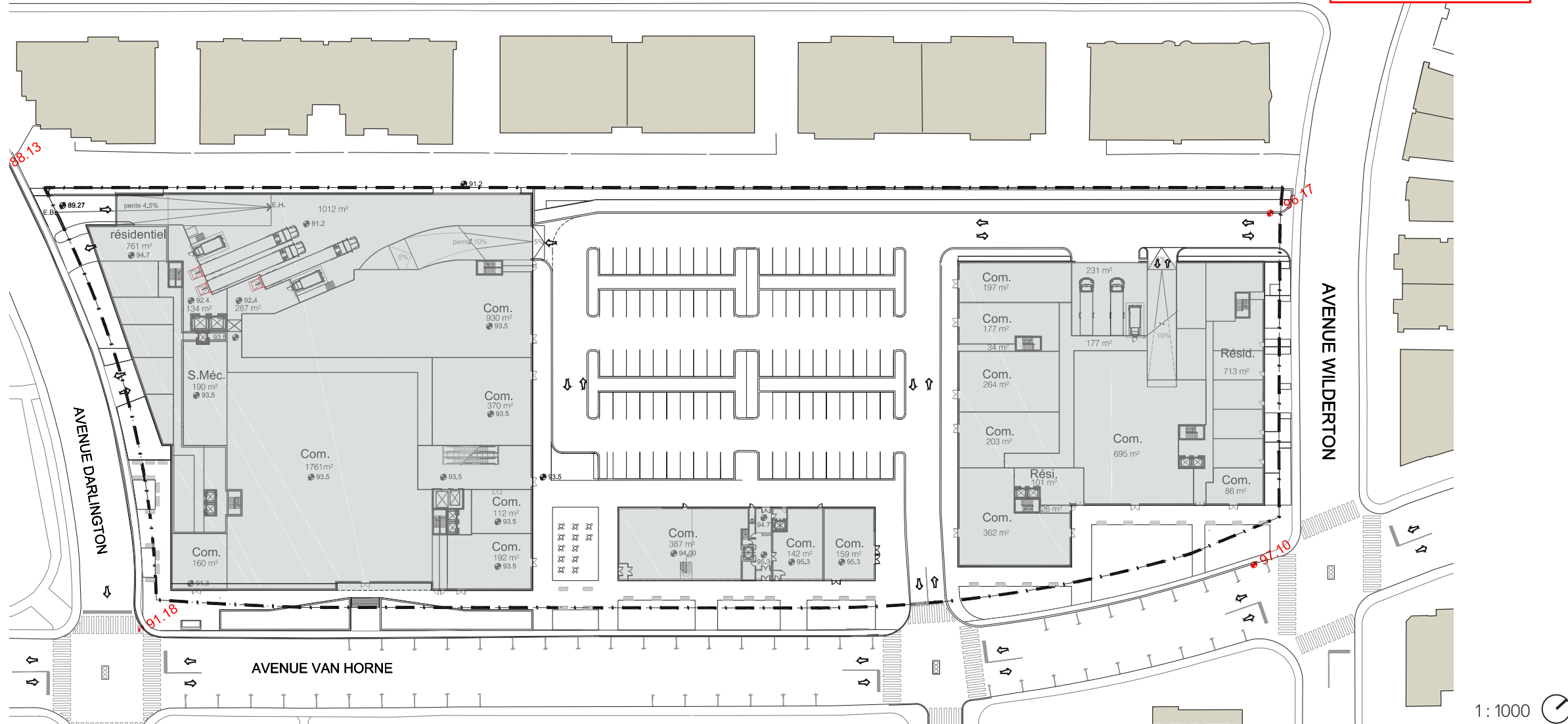
# Annexe F

## 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



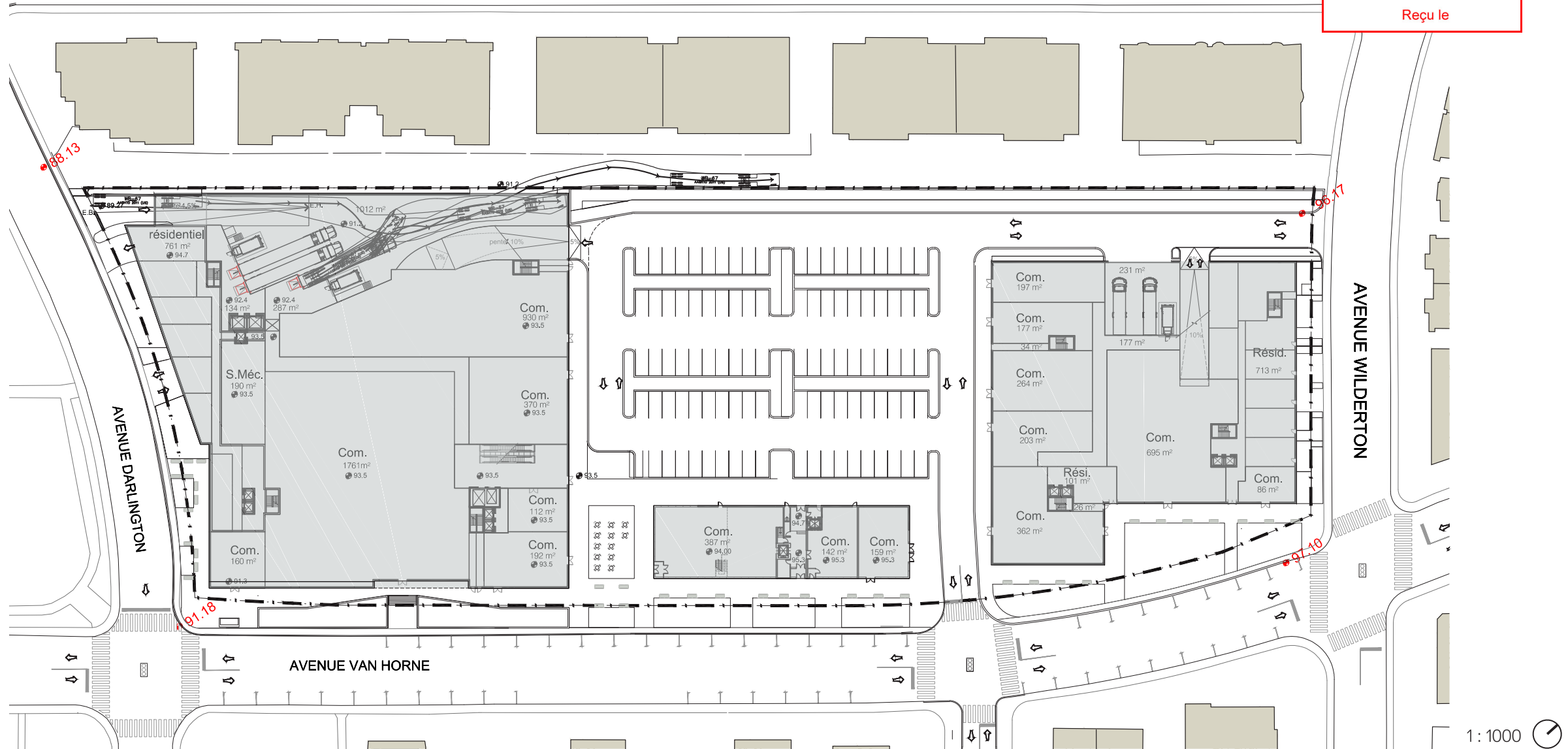
# Annexe F

## 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