

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

concerning second draft resolution CA18 170304 approving specific proposal PP-106 so as to allow the demolition of a vacant commercial building and the construction of a 6-storey residential building with 86 units at 2845–2875 chemin Bates, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017). File 1183558046

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

Following the public meeting held on October 29, 2018, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on November 5, 2018, the above-mentioned second draft resolution CA18 170304.

The purpose of this second draft resolution is to allow the demolition of a vacant commercial building and the construction of a 6-storey residential building with 86 units at 2845–2875 chemin Bates. The main variances from the *Urban Planning By-law for Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough* (01-276) are:

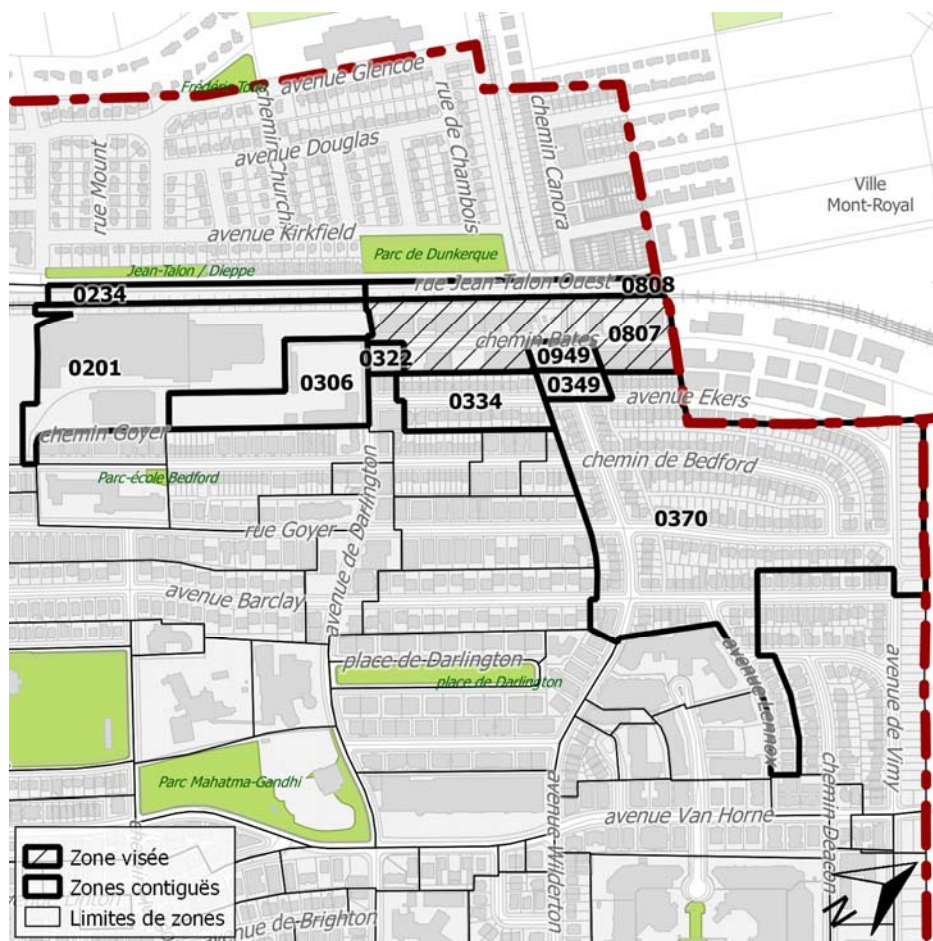
- allowing a maximum height in storeys and in metres of 6 storeys and 25 metres in a sector of 2 to 5 storeys and 20 metres;
- allowing use category H.7 in an H.5-6 sector;
- allowing a minimum of 37 parking units instead of the 41 units required.

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 (0807) and contiguous zones (0201, 0234, 0306, 0322, 0334, 0349, 0370, 0808 and 0949), 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 3, 5 to 9 and 16 of the second draft resolution CA18 170304.

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 (the article) 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 22, 2018 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 14, 2018.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du lundi 5 novembre 2018

Résolution: CA18 170304

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-106

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Marvin Rotrand

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), un second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-106 visant à permettre la démolition du bâtiment existant situé aux 2845-2875, chemin Bates et la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages.

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 174 638 et d'une partie du lot 2 482 537 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur 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 du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 9, 22, 52 à 65, 123 et 560 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et à l'article 6 du Règlement sur les clôtures et les haies à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M. c. C-5).

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

CHAPITRE III

DISPOSITION APPLICABLE À LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT EXISTANT

4. Une demande de certificat d'autorisation de démolition visant le bâtiment existant sur le lot 2 174 638 du cadastre du Québec doit être déposée auprès de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

Si le délai prévu au premier alinéa n'est pas respecté, la présente résolution devient nulle et sans effet.

CHAPITRE IV **CONDITIONS**

SECTION I **USAGES**

5. Les usages de la catégorie H.7 sont autorisés.

SECTION II **CADRE BÂTI**

6. La hauteur maximale du bâtiment est de 6 étages et de 25 m, incluant une construction hors-toit.

7. Une construction hors-toit abritant une partie d'un logement est autorisée sur le toit du bâtiment aux conditions suivantes :

1° elle comporte un corridor commun permettant d'accéder aux logements situés sur l'étage immédiatement inférieur;

2° elle respecte la superficie et les retraits exigés à l'article 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Malgré le paragraphe 2° du premier alinéa, une construction hors-toit peut ne présenter aucun retrait par rapport au mur arrière adjacent à la courette illustrée à la page A205 du document intitulé « Neuf architect(e)s » jointe en annexe B à la présente résolution.

8. La marge avant minimale du bâtiment est de 4 m.

9. Le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 65 %.

10. La construction du bâtiment résidentiel ne doit pas entraîner de rafales au sol qui dépassent une vitesse au sol de 75 km/h durant plus de 1 % du temps.

11. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'une étude des impacts éoliens réalisée en fonction des paramètres prévus à l'article 31 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

SECTION III **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DU TOIT ET DES COURS**

12. 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 végétaux qui seront plantés sur le terrain.

13. Un équipement mécanique installé sur le toit du bâtiment doit être dissimulé par un écran opaque.

14. Tout élément technique tel qu'une chambre annexe ou un espace d'entreposage de déchets et de matières recyclables et compostables doit être situé à l'intérieur du bâtiment.
15. Un espace extérieur doit être prévu aux fins d'y déposer temporairement, en vue d'une collecte, un équipement destiné à la collecte des déchets ou des matières recyclables et compostables.

SECTION IV STATIONNEMENT

16. Aucune aire de stationnement extérieure n'est autorisée.
17. Le nombre minimal d'unités de stationnement intérieur exigé est de 37.
18. Aucun abri temporaire pour automobiles n'est autorisé.

SECTION V CONDITIONS RELATIVES À LA PRÉSENCE D'UNE VOIE FERRÉE

19. Un mur de protection structural doit être érigé au-dessus du niveau naturel du sol dans le prolongement du mur du stationnement souterrain.

Le mur visé au premier alinéa doit être situé dans les 3 premiers mètres de la limite arrière du terrain et sa hauteur ne doit pas excéder 3 m.

20. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un document démontrant que les niveaux sonores et de vibration prévus aux articles 122.10 à 122.13 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) sont respectés.

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

21. Toute demande de permis de construction visant la construction ou la transformation du bâtiment ou l'aménagement du terrain est assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), selon les objectifs et critères applicables qui sont prévus dans ce règlement et les objectifs et critères additionnels suivants :

Objectif 1

Favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire.

Critères

Les critères permettant d'atteindre l'objectif 1 sont :

- 1° les caractéristiques architecturales du bâtiment permettent de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;
- 2° un haut niveau de durabilité est visé par le choix des matériaux;

- 3° 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;
- 4° la présence de végétaux sur un toit, notamment s'il est accessible aux occupants du bâtiment, est favorisée;
- 5° une construction hors-toit abritant un équipement mécanique est dissimulée par une végétation dense ou un écran architecturalement lié au bâtiment de manière à minimiser l'impact de cette construction;
- 6° l'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique et le traitement architectural du bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces libres tendent à respecter ceux illustrés dans les extraits du document intitulé « Neuf architect(e)s » joints en annexe B à la présente résolution.

Objectif 2

Créer un milieu de vie et des espaces de qualité à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les interactions entre les résidents.

Critères

Les critères permettant d'atteindre l'objectif 2 sont :

- 1° la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux sont favorisées;
- 2° un équipement mécanique sur un toit est installé de manière à ne pas nuire à l'utilisation de celui-ci par les occupants du bâtiment;
- 3° l'aménagement d'unités de stationnement pour vélo sécuritaires et facilement accessibles est favorisé;
- 4° un aménagement paysager dense afin de diminuer la visibilité d'un équipement de type transformateur sur socle (TSS) est favorisé;
- 5° une gestion des déchets ayant un impact mineur sur les circulations piétonne, cyclable et véhiculaire est préconisée.

Objectif 3

Créer un milieu de vie propice à la quiétude et à la sécurité des usagers.

Critères

Les critères permettant d'atteindre l'objectif 3 sont :

- 1° la réduction de l'impact des vibrations générées par le passage des trains doit être optimisée par les mesures de mitigation les plus appropriées telles que la composition ou la profondeur des fondations du mur anticollision, l'utilisation de matériaux résilients (par exemple, l'élastomère) sur la surface des fondations ou tout autre moyen;
- 2° la réduction de l'impact du bruit généré par le passage des trains doit être optimisée par les mesures de mitigation les plus appropriées telles que l'utilisation de verre double vitrage, une insonorisation précise de l'enveloppe extérieure, un pourcentage de fenestration bien calibré, l'utilisation d'un isolant phonique en sous-face d'un balcon et des logements comportant un minimum de chambres donnant sur les façades exposées au bruit.

Objectif 4

Améliorer le confort des piétons.

Critère

Le critère permettant d'atteindre l'objectif 4 est :

1° une vitesse de vent moyenne au sol de 15 km/h en hiver et de 22 km/h en été, avec une fréquence de dépassement maximale correspondant à 25 % du temps est favorisée.

22. En plus des documents exigés à l'article 667 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), aux fins de la démonstration du critère relatif à l'objectif 4, une étude des impacts éoliens réalisée en fonction des paramètres prévus à l'article 31 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) doit être déposée.

SECTION VII
DÉLAIS DE RÉALISATION

23. Les travaux de construction du bâtiment résidentiel doivent débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, la présente résolution devient nulle et sans effet.

24. Les travaux d'aménagement paysager doivent être réalisés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction du bâtiment résidentiel.

ANNEXE A
PLAN INTITULÉ « Territoire d'application »

ANNEXE B
EXTRAITS DU DOCUMENT INTITULÉ « NEUF ARCHITECT(E)S » DATÉ DU 13 SEPTEMBRE 2018

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.09 1183558046

Julie FARALDO BOULET

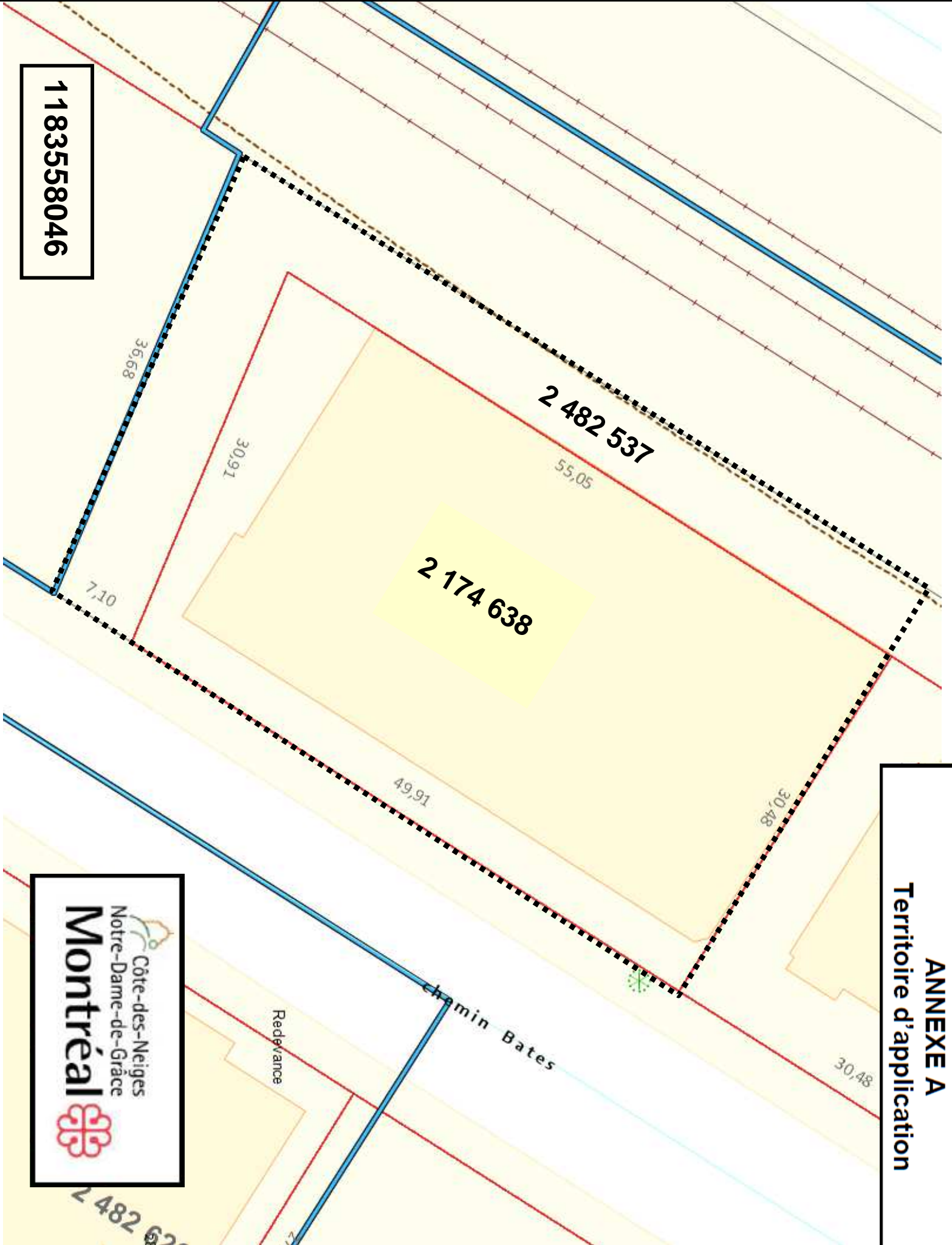
Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 6 novembre 2018

COPIE CERTIFIÉE CONFORME, le 6 novembre 2018

Julie FARALDO BOULET
Secrétaire d'arrondissement substitut

ANNEXE A
Territoire d'application



1183558046



NEUF

ARCHITECT(E)S

2845 ch. BATES

MONTRÉAL
CLIENT: BLUE STONE REALTIES

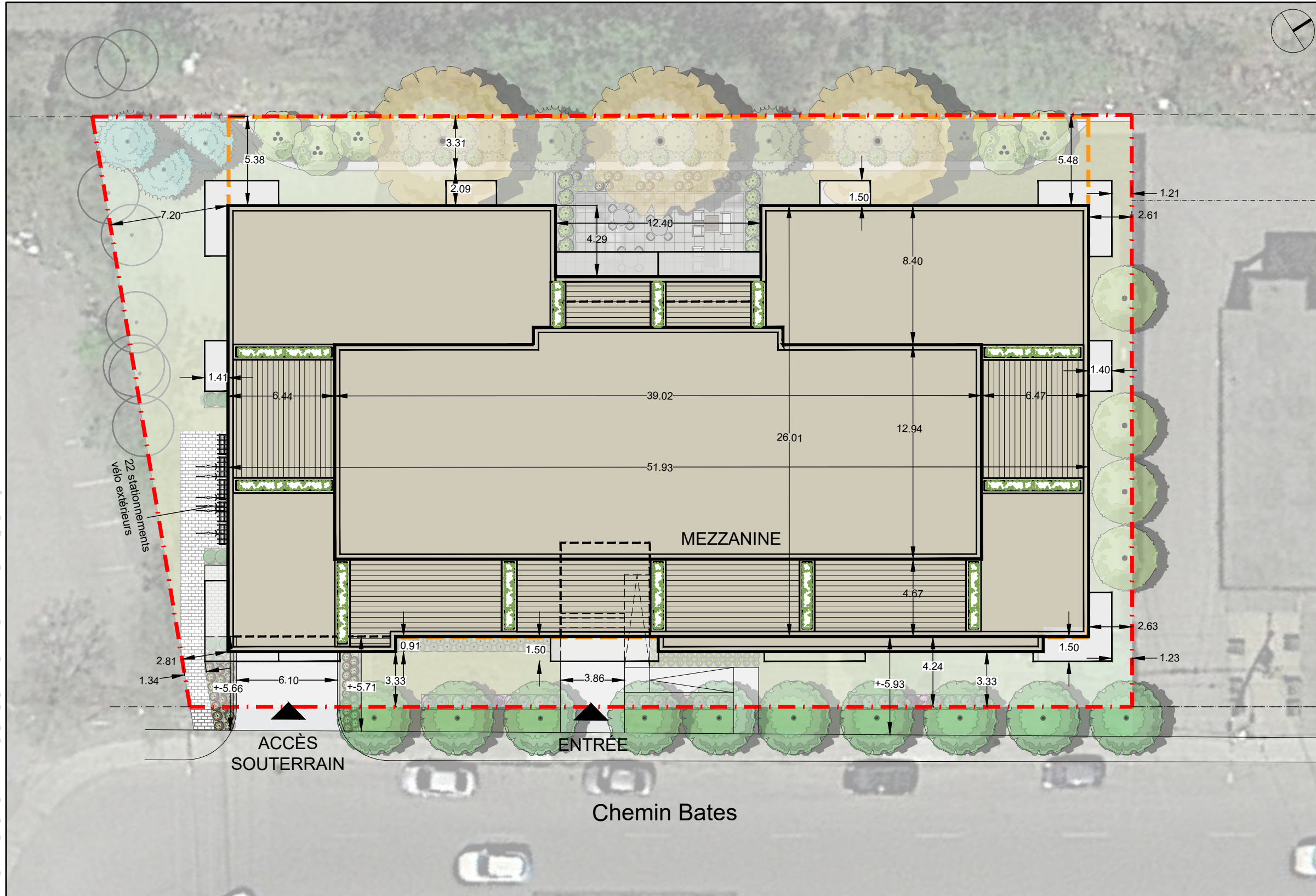


NEUF

ARCHITECT(E)S

- CCU / PIIA
- PERMIS
- SOUMISSION
- RÉVISION GÉNÉRALE
- CONSTRUCTION
- FIN DES TRAVAUX

2018.09.13



STATISTIQUES

ENSEMBLE DU SITE CONCERNÉ - SITUATION PROPOSÉE

Superficie du lot 2 174 638:	1 602 m ²
Superficie du lot en phase d'acquisition (2 482 537):	531 m ²
Total site concerné:	2 133 m ²
Superficie au sol du bâtiment à démolir:	+1 207 m ²
Superficie au sol du bâtiment proposé:	+1 240 m ²
Taux d'implantation:	+58%
Superficie de plancher:	+8 285 m ²
C.O.S.:	+3.88
Nombre d'unités proposées	86
Cases de stationnement vélo	86
Ratio de stationnement vélo	1.0
Cases de stationnement requises	41
Cases de stationnement conformes (sous-sol)	38
Ratio de stationnement:	0.44

Mesures alternatives de stationnement:

Cases de stationnement conformes (sous-sol)	37
Cases de stationnement en tandem (sous-sol)	3
Cases de stationnement en auto-partage	2 (=8)
Total cases de stationnement suivant les mesures alternatives	48
Nouveau ratio de stationnement:	0.56

NOTES PARTICULIÈRES AU BÂTIMENT

Hauteur du bâtiment:	23,8 m
Emprise de la mezzanine par rapport au 6 ^e étage	40%

LÉGENDE

--- Limite lots concernés

--- Emprise du sous-sol

--- Retrait au RDC

NOTES

Les cadastres, servitudes, et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur. **Ce plan est une version préliminaire.**

Les aménagements extérieurs sont proposés à titre indicatif. Un plan d'architecture de paysage est annexé au dossier.

Le plan du bâtiment proposé reçu le 13 septembre 2018 vient du bureau d'architecture NEUF Architect(e)s. Fichiers : 11795_X_Plans_20180913.zip

Le plan d'arpentage reçu le 18 juin 2018 vient de l'arpenteur Robert Katz. Fichier : 45599 Arpentage(18-06-2018)

La photo aérienne provient de Google Earth. Date de la photo : 19 mai 2017

L'analyse réglementaire est à compléter sur ce site et des ajustements sont à prévoir sur cette esquisse.

ÉMISSION

06	Plan de site
05	Plan de site
04	Plan de site

1:250
0 2.5 5 10 15m

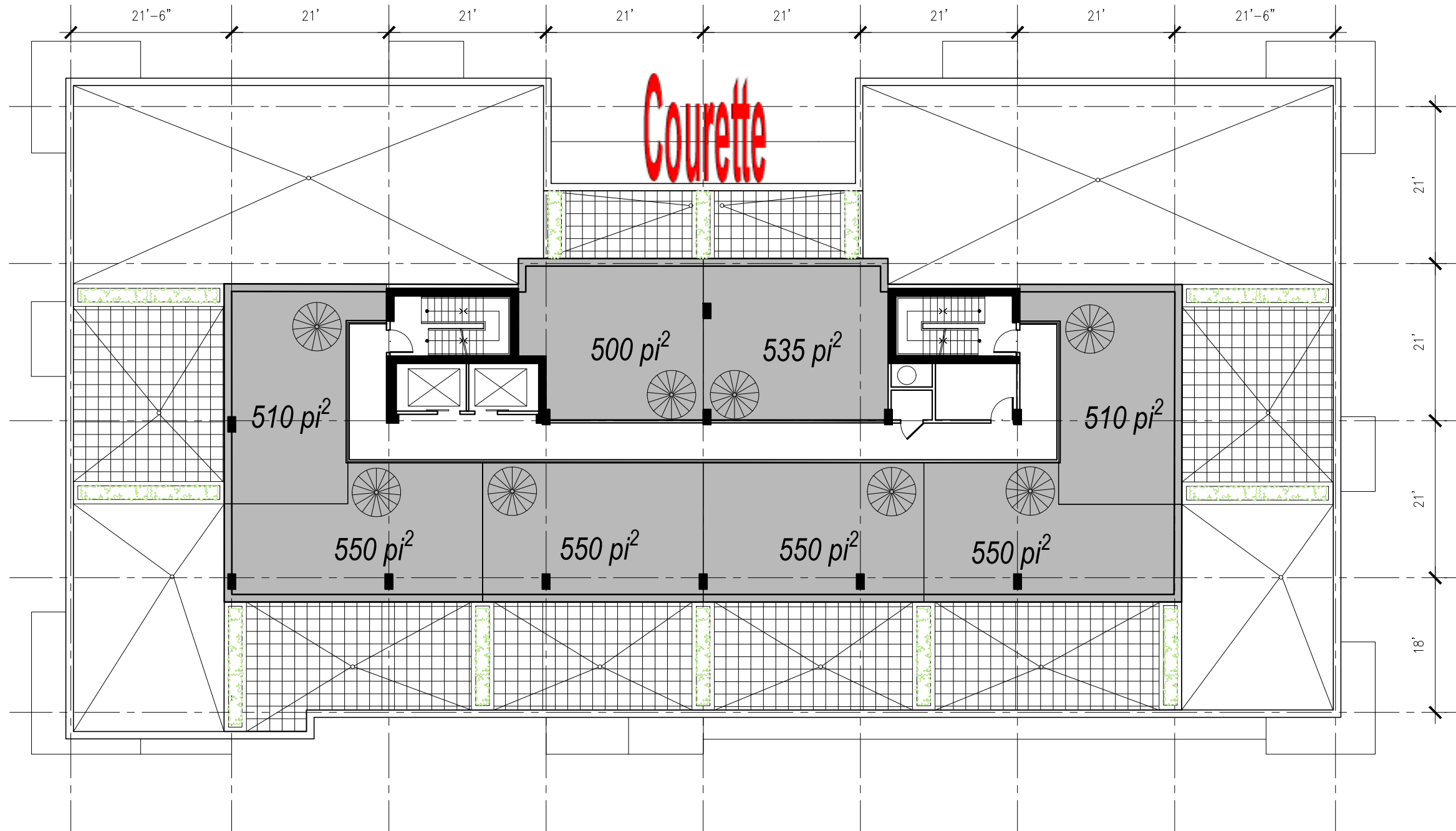
2845 chemin de Bates
Arrondissement Côtes-des-Neiges
Projet 39571801

VERSION 06
13 septembre 2018

PRÉLIMINAIRE

Situation proposée - vue aérienne
Projet de résidence multi-familiale au chemin Bates

BC2



CLIENT Client

OUVRAGE Project

TITRE DU DESSIN Drawing Title

Blue Stone Realities

2845 ch. BATES

PLAN D'ÉTAGE - MEZZANINE

EMPLACEMENT Location	NO.PROJET Project No.
MONTREAL	11795
DESSINE PAR Drawn by	VÉRIFIÉ PAR Checked by
AB/PV	ALQ

NEUF 
ARCHITECT(E)S
 NEUFarchitectes.com

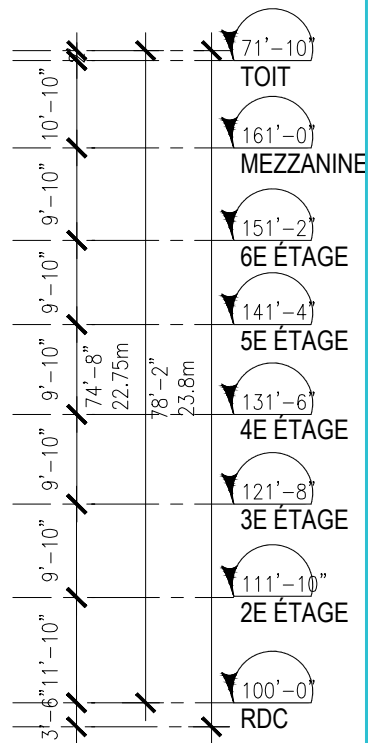
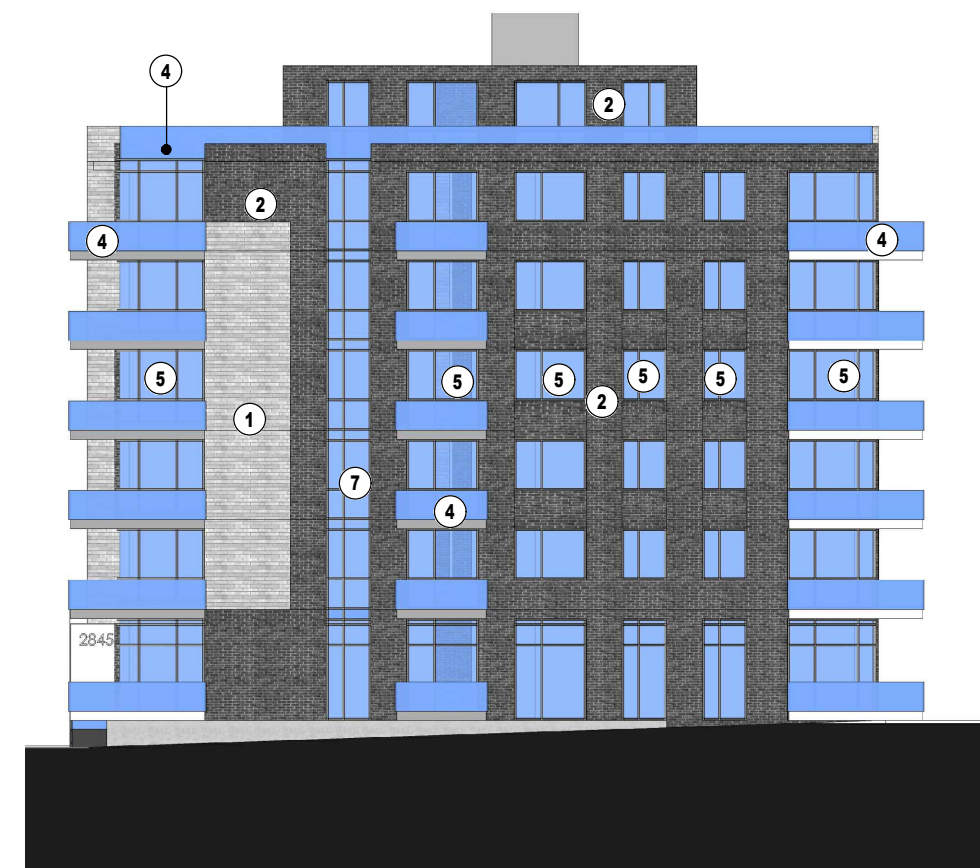
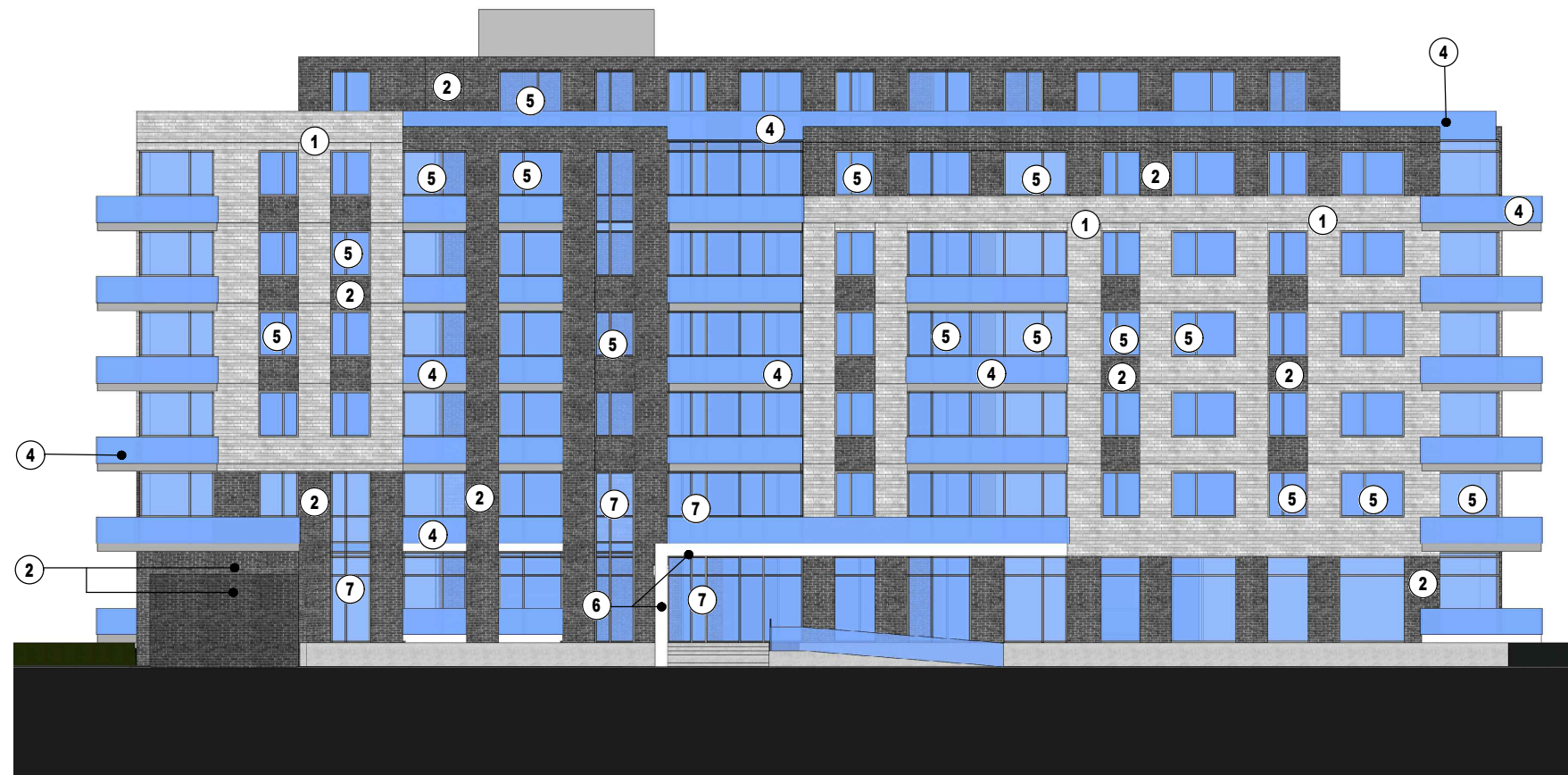
DATE (aa.mm.jj)
 2018.09.13
 RÉVISION Revision

ÉCHELLE Scale
 1/16"=1'-0"
 NO. DESSIN Dwg Number

01

A205

NOTE	DESCRIPTION
1.	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE. FORMAT : MÉTRIQUE. COULEUR GRIS PÂLE.
2.	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE. FORMAT : MÉTRIQUE. COULEUR GRIS FONCÉ.
4.	GARDE-CORPS EN ALUMINIUM AVEC PANNEAUX DE VERRE CLAIR TREMPÉ.
5.	FENÊTRES EN ALUMINIUM ANODISÉ CLAIR. UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLÉ AVEC LOW-E.
6.	MARQUISE. REVÊTEMENT EN PANNEAU D'ALUMINIUM PRÉPEINT. COULEUR: BLANC.
7.	MUR-RIDEAU EN ALUMINIUM ANODISÉ CLAIR. UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLÉ AVEC LOW-E.



CLIENT Client

OUVRAGE Project

TITRE DU DESSIN Drawing Title

Blue Stone Realities

2845 ch. BATES

ÉLÉVATIONS AVANT ET DROITE

EMPLACEMENT Location
MONTREAL
 NO.PROJET Project No.
11795
 DESSINE PAR Drawn by
AB
 VÉRIFIÉ PAR Checked by
ALQ

NEUF
 ARCHITECT(E)S
 NEUFarchitectes.com



DATE (aa.mm.jj)
 2018.09.13
 RÉVISION Revision
00

ÉCHELLE Scale
 3/64"=1'-0"
 NO. DESSIN Dwg Number
A400

NOTE	DESCRIPTION
1.	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE. FORMAT : MÉTRIQUE. COULEUR GRIS PÂLE.
2.	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE. FORMAT : MÉTRIQUE. COULEUR GRIS FONCÉ.
4.	GARDE-CORPS EN ALUMINIUM AVEC PANNEAUX DE VERRE CLAIR TREMPÉ.
5.	FENÊTRES EN ALUMINIUM ANODISÉ CLAIR. UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLÉ AVEC LOW-E.
6.	MARQUISE. REVÊTEMENT EN PANNEAU D'ALUMINIUM PRÉPEINT. COULEUR: BLANC.
7.	MUR-RIDEAU EN ALUMINIUM ANODISÉ CLAIR. UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLÉ AVEC LOW-E.



CLIENT Client

OUVRAGE Project

TITRE DU DESSIN Drawing Title

Blue Stone Realities

2845 ch. BATES

ÉLÉVATIONS ARRIÈRE ET GAUCHE

EMPLACEMENT Location
 NO.PROJET Project No.
 MONTRÉAL 11795
 DESSINE PAR Drawn by
 VÉRIFIÉ PAR Checked by
 AB/EL ALQ

NEUF
 ARCHITECT(E)S
 NEUFarchitectes.com



DATE (aa.mm.jj)
 2018.09.13
 RÉVISION Revision

ÉCHELLE Scale
 3/64"=1'-0"
 NO. DESSIN Dwg Number

00

A401



CLIENT Client

OUVRAGE Project

TITRE DU DESSIN Drawing Title

Blue Stone Realities

2845 ch. BATES

PERSPECTIVE

EMPLACEMENT Location	NO.PROJET Project No.
MONTREAL	11795
DESSINE PAR Drawn by	VÉRIFIÉ PAR Checked by
AB/GP	ALQ

NEUF 
ARCHITECT(E)S
 NEUFarchitectes.com

DATE (aa.mm.jj)
 2018.09.13
 RÉVISION Revision
01

ÉCHELLE Scale

NO. DESSIN Dwg Number

A600



CLIENT Client

OUVRAGE Project

TITRE DU DESSIN Drawing Title

Blue Stone Realities

2845 ch. BATES

PERSPECTIVE

EMPLACEMENT Location	NO.PROJET Project No.
MONTREAL	11795
DESSINE PAR Drawn by	VÉRIFIÉ PAR Checked by
AB/GP	ALQ

NEUF
ARCHITECT(E)S
NEUFarchitectes.com



DATE (aa.mm.jj)	ÉCHELLE Scale
2018.09.13	
RÉVISION Revision	NO. DESSIN Dwg Number
00	A601

Identification

Dossier : 1183558046	Date de création : 18/10/15	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 18/11/01
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction		
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 permettre la démolition d'un bâtiment commercial vacant et la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages comportant 86 logements, aux 2845-2875, chemin Bates, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).		
Responsable : Viviane GAUTHIER	Signataire : Stephane P PLANTE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Lors de l'assemblée publique de consultation tenue le 29 octobre 2018, la Direction a précisé que les exigences en matière d'unités de stationnement seront intégrées au Projet particulier, faisant en sorte de soustraire le requérant de l'obligation de déposer une demande de fonds de compensation pour les unités de stationnement manquantes.

Ainsi, l'article 560 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) devra être ajouté à la liste des articles faisant l'objet d'une dérogation : 37 unités de stationnement sont prévues plutôt que les 41 requises. Conséquemment, l'article 17 de la recommandation sera ajouté et spécifiera que le nombre minimal d'unités de stationnement intérieur exigé est de 37.

La Direction a également précisé que le taux maximal d'implantation du bâtiment de 70 % initialement prévu à l'article 9 sera réduit à 65 % afin de se conformer au *Plan d'urbanisme*.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention	
Autre intervenant et Sens de l'intervention	
Parties prenantes	Services

Lecture :

Responsable du dossier
Viviane GAUTHIER
Analyste de dossiers
Tél. : 514 872-9387
Télécop. : 514 868-3538

Numéro de dossier : 1183558046

Identification		Numéro de dossier : 1183558046
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
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 permettre la démolition d'un bâtiment commercial vacant et la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages comportant 86 logements, aux 2845-2875, chemin Bates, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le requérant souhaite démolir le bâtiment commercial vacant de 2 étages sis aux 2845-2875, chemin Bates, en vue d'y construire un bâtiment résidentiel de 6 étages comportant 86 logements.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), eu égard notamment à l'usage, à la hauteur du bâtiment et à l'alignement de construction, ainsi qu'au Règlement sur les clôtures (R.R.V.M. c. C-5), relativement à la hauteur d'une clôture.

Le projet est admissible à une évaluation, dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

S/O

Description

Le site

Le site visé se trouve à l'extrémité nord-est de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et comprend les deux lots suivants : le lot 2 174 638 et le lot 2 482 537 qui sert de voie d'accès. Le requérant a récemment acquis, par prescription, le droit de propriété d'une partie du lot 2 482 537 par jugement de la Cour supérieure (No 500-14-054042-189).

Dans un secteur de zonage mixte H.5-6, C.2C, il peut accueillir des bâtiments résidentiels comportant entre 8 et 36 logements ainsi que des commerces et services de faible intensité commerciale.

Le projet

Le projet consiste à démolir le bâtiment commercial vacant de 2 étages sis aux 2845-2875, chemin

Bates, et construire un bâtiment résidentiel de 6 étages comportant 86 logements, coiffé d'une mezzanine.

Ce bâtiment à démolir comporte une structure de 2 étages non conçue pour supporter 4 étages supplémentaires. De plus, l'aménagement intérieur, la circulation verticale, la fenestration et les ouvertures dans l'enveloppe de ce bâtiment ont été pensés pour des espaces à bureaux. Finalement, la sécurité ferroviaire n'a pas été prise en compte à l'époque, lors de sa construction.

Voie ferrée / sécurité

Le projet se trouvant à la limite de la voie ferrée du Canadien Pacifique, il impose la mise en place de mesures de protection pour assurer la sécurité des futurs résidents.

Ainsi, une étude sur la viabilité des aménagements en bordure d'une voie ferrée a été réalisée par Ingénierie RIVVAL. Cette étude révèle que le risque de déraillement est bien contrôlé et demeure très faible à cet endroit et ce, en raison de l'excellente condition des voies principales, de la trajectoire des trains de l'AMT (Agence métropolitaine de transport) et du CP (Canadien Pacifique) qui circulent en ligne droite à une vitesse maximale de 55 MPH (AMT) et 30 MPH (CP) et ce, sans effectuer d'arrêt.

Toutefois, afin d'assurer une protection additionnelle pour les futurs résidents, les professionnels recommandent de construire un mur de protection structural en béton armé permettant d'absorber efficacement les charges d'impact liées à un déraillement. D'autre part, ce mur de protection structural proposé devrait permettre d'éliminer efficacement les risques d'intrusions sur l'emprise ferroviaire.

Étude sonore et vibration

La présence de la voie ferrée soulève également des défis quant à l'impact acoustique et vibratoire sur la forme de développement à considérer.

Comme le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276) exige que les niveaux sonores et de vibration prévus aux articles 122.10 à 122.13 soient respectés, un document le démontrant devra accompagner la demande de permis de construction, lors de son dépôt.

Impact sur la circulation et le stationnement dans le secteur

Pour un tel projet, le Règlement d'urbanisme (01-276) exige 41 unités de stationnement alors qu'il en fournit 38. Une étude évaluant les besoins en stationnement du secteur est donc requise car 3 unités sont manquantes. Cette dernière a été fournie dans le cadre de l'étude de circulation préparée par un ingénieur en circulation et transport.

Des relevés terrains et des comptages de circulation ont été effectués le lundi 13 août 2018, entre 9 h et 11 h 30 ainsi que le mercredi 15 août 2018, entre 5 h 30 et 10 h et entre 15 h 30 et 18 h (1 relevé aux 30 minutes), et ce, sur les 3 tronçons suivants : 1) chemin Bates, entre Wilderton et Darlington, 2) Avenue Darlington, entre Bates et Bedford et 3) Avenue Ekers, entre Darlington et Wilderton.

En résumé, le relevé d'occupation du stationnement dans le secteur effectué à 5 h 30 du matin montre que 19 espaces de stationnement sur rue étaient inoccupés. À cette heure, généralement, les résidents n'ont pas quitté le domicile pour le travail alors que les travailleurs ne sont pas arrivés sur les lieux. Cette disponibilité est supérieure aux quelques places manquantes pour le projet. Le mixte de vocation, soit commerciale et résidentielle, permet une meilleure utilisation du stationnement sur rue. Le matin, les résidents quittent alors que les travailleurs arrivent. C'est le contraire en soirée. Ainsi, nous croyons que le projet du 2845 Bates s'intègre bien dans le secteur alors que l'offre en stationnement est suffisante pour répondre à la demande reliée aux nouveaux résidents et visiteurs ».

L'étude nous apprend également que le projet génère une circulation automobile de 17 véh/h à l'heure de

pointe du matin et de 19 véh/h à l'heure de pointe du soir. L'étude conclut que cette augmentation de la circulation est négligeable.

Les analyses de capacité, quant à elles, montrent que le projet de développement ne génère pas d'impact significatif sur la fluidité de la circulation. En effet, aucune détérioration de deux niveaux de service n'est envisagée aux intersections Wilderton/Bates et Darlington/Bedford. De plus, aucun mouvement aux intersections ne subira un accroissement supérieur à 30 véh/h.

La Division circulation et occupation du domaine public de l'arrondissement a été consultée relativement à cette étude et est favorable à la dérogation demandée. Une demande de fonds de compensation pour 3 unités de stationnement devra donc être déposée par le requérant, et ce, préalablement à l'adoption du projet particulier.

Couvert végétal

Le site du projet repose sur des lots comportant de nombreux arbres, de même que sur les lots environnants, dont la propriété du Canadien Pacifique.

Une étude visant à déterminer la condition et la viabilité des arbres à proximité des travaux de démolition et de construction du projet et des mesures à prendre dans l'optique de conservation de ces arbres a donc été exigée. Cette dernière, intitulée « Étude d'impacts sur les arbres existants et mesures de préservation », a été réalisée par un ingénieur forestier et démontre que : « le projet de construction envisagé sur la propriété du 2845 chemin Bates » occasionnera des impacts sur les arbres périphériques. Au total, 45 jeunes arbres devront être abattus en raison des travaux. Or, il est à mentionner que la vaste majorité de ces arbres appartiennent à des espèces dites pionnières, à croissance rapide et à faible valeur ornementale. Parallèlement aux pertes d'arbres anticipées, 10 arbres pourront être conservés avec de bonnes chances de survie. Indépendamment de la réalisation du présent projet, quatre arbres devront être abattus parce qu'ils sont jugés comme dépérissants et/ou dangereux. Ce bilan négatif à prime abord, et ce en regard de la ressource arbres, devra toutefois être analysé à la lumière des aménagements paysagers et des plantations d'arbres envisagées autour du nouveau bâtiment. Ces plantations compenseront pour les arbres abattus par leur qualité ornementale et leur diversité.

La Division des parcs et de la voirie de l'arrondissement a été consultée relativement au rapport d'expertise arboricole fourni et se montre favorable à la proposition et rappelle que la Ville assumera la plantation des arbres sur le domaine public, en façade du bâtiment, faisant en sorte de choisir des arbres de qualité et de s'assurer d'un entretien optimal.

Parti architectural

L'enveloppe architecturale d'inspiration contemporaine sera composée de matériaux de qualité. La fenestration du bâtiment sera abondante pour un plus grand ensoleillement. La maçonnerie de brique d'argile prédomine largement sur les autres matériaux de revêtement. Le toit sera accessible et aménagé en terrasse. Cet espace viendra bonifier les aménagements prévus au sol. La forme en « U » du bâtiment permet d'aménager des balcons donnant sur la terrasse et la cour arrière. On retrouve ainsi des balcons ou des loggias qui sont intégrés pour chacun des logements.

Architecture du paysage et mesures d'atténuation

Le site comportera un aménagement paysager composé d'arbres et de diverses plantations, de même que des aménagements garantissant la sécurité et la quiétude des résidents en raison de la proximité de la voie ferrée.

On retrouvera donc, le long de la limite de propriété arrière, une bande de 3 mètres réservée pour l'aménagement de mesures de protection relatives au passage des trains sur la voie ferrée. La composition de ces aménagements respectera les lignes directrices émises par la Fédération

canadienne des municipalités et l'Association des chemins de fer du Canada. Un mur de béton de 2,5 mètres de hauteur, dans le prolongement du mur du stationnement souterrain, sera une des composantes des mesures de protection mise en place sur la propriété.

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. Il en ressort que le nouveau bâtiment entraînera peu d'ombrage sur les bâtiments voisins.

Déroptions

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme (01-276) relativement à :

- à la hauteur maximale en mètres et en étages : bâtiment de 6 étages et de 23,8 m dans un secteur de 2 à 5 étages et de 20 m (article 9);
- à la construction hors toit abritant une partie d'un logement (article 22);
- à l'alignement de construction (articles 52 à 65);
- à l'usage : bâtiment résidentiel comportant 86 logements dans un secteur de 36 logements maximum (article 123);

de même qu'au Règlement sur les clôtures et les haies (R.R.V.M. c. C-5) relativement à :

- la hauteur d'une clôture : mur anticollision d'une hauteur supérieure à 2 m (article 6).

Présentation du dossier devant le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le projet a été présenté à la séance du CCU du 8 août 2018 et a reçu un avis favorable, avec conditions (voir note additionnelle).

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a analysé la demande de projet particulier quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017). La Direction est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- le projet est conforme au Plan d'urbanisme;
- le projet comporte plusieurs unités de 3 chambres à coucher (20 %) pouvant attirer les familles;
- l'occupation résidentielle du projet est compatible avec le milieu d'insertion qui est en transformation. Divers projets résidentiels sont en cours dans Ville Mont-Royal et Outremont et plusieurs bâtiments du secteur présentent une opportunité de conversion à des fins résidentielles;
- le projet met en valeur les espaces extérieurs et les plantations;
- le bâtiment de 2 étages à démolir, de par sa structure existante, n'est pas conçu pour supporter 4 étages supplémentaires et ne se prête pas, de par son architecture commerciale bureau, au développement résidentiel;
- le projet présente des qualités de l'organisation fonctionnelle en regard au stationnement intérieur accessible par le chemin Bates et la mesure de mitigation apportée en guise de mesure de protection ferroviaire;
- le requérant a répondu adéquatement aux conditions émises par les membres du CCU en augmentant la marge de recul avant, en intégrant les garde-corps au toit à l'architecture du toit, en retravaillant la rampe d'accès et en proposant une maçonnerie en briques d'argile de format standard métrique et d'une couleur plus tranchante que le gris.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

8 août 2018	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
9 octobre 2018	Adoption du 1 ^{er} projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Date à confirmer	Parution de l'avis public et affichage
29 octobre 2018	Consultation publique
5 novembre 2018	Adoption du 2 ^e projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Novembre 2018	Avis public
Novembre 2018	Procédure d'approbation référendaire
3 décembre 2018	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Décembre 2018	Délivrance du certificat de conformité

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 (Sabrina GRANT)
Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Dominique TURCOTTE Conseillère en aménagement Tél. : 514 868-3551 Télécop. :	Endossé par: Lucie BÉDARD_URB directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en arrondissement Tél. : 514-872-2345 Télécop. : Date d'endossement : 2018-09-17 16:41:04
--	---

Approbation du Directeur de direction Tél. : Approuvé le :	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier :1183558046