

Identification		Numéro de dossier : 1193558039
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 autorisant la démolition des bâtiments situés aux 2795 et 2825, chemin Bates, et la construction d'un bâtiment résidentiel comportant 6 étages et environ 102 logements, 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 deux bâtiments commerciaux entre 1 et 3 étages sis aux 2795-2825, chemin Bates, en vue d'y construire un bâtiment résidentiel de 6 étages comportant environ 102 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)

### Description

#### Le site

Le site visé se trouve à l'extrémité nord-est de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, en pleine ébullition avec l'arrivée prochaine d'une station du Réseau électrique métropolitain (REM). Les lots visés sont les suivants : le lot 2 174 639 et le lot 2 174 640.

Le site est localisé dans un secteur de zonage mixte H.5-6, C.2C, et peut donc accueillir des bâtiments résidentiels comportant de 8 à 36 logements ainsi que des commerces et services de faible intensité commerciale.

#### Le projet

Le projet consiste à démolir les deux bâtiments commerciaux. Le bâtiment situé au 2795, chemin Bates possède actuellement 3 étages et le 2825, chemin Bates est un bâtiment de 1 étage. Le deuxième bâtiment ne possède qu'un seul étage et est donc dérogoire par rapport au règlement d'urbanisme. Le premier bâtiment (2795, Bates) à démolir comporte une structure de 3 étages qui n'a pas été conçue pour supporter 3 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. Le bâtiment ne permet pas non plus l'accessibilité universelle. Finalement, la sécurité ferroviaire n'a pas été prise en compte lors de la construction d'aucun des deux bâtiments.

En remplacement des bâtiments, le promoteur souhaiterait construire un seul bâtiment résidentiel de 6 étages, avec mezzanine, comportant plus de 36 logements (environ 102 logements). La catégorie d'usages souhaitée serait ainsi de H.7 et conserverait aussi la catégorie d'usages C.2C afin de permettre la location temporaire de véhicules de courte durée (afin de favoriser la mutualisation des véhicules et des stationnements).

Le règlement de zonage autorise des bâtiments de 2 à 5 étages, mais le Plan d'urbanisme permet d'autoriser des constructions allant jusqu'à 6 étages.

### Dérogrations

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 24 m (incluant la mezzanine) dans un secteur de 2 à 5 étages et de 20 m;
- à la construction hors toit abritant une partie d'un logement;
- à l'alignement de construction;
- à l'usage : bâtiment résidentiel comportant environ 102 logements dans un secteur de 36 logements maximum;

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).

### Prescriptions additionnelles

D'autres prescriptions réglementaires supplémentaires sont aussi intégrées dans la résolution :

- un nombre maximal de une (1) case de stationnement par deux (2) unités résidentielles est prescrit;
- les stationnements pour vélos doivent être intégrés à l'intérieur du bâtiment;
- il sera possible de mettre en place un service de location de voitures à court terme (de type auto-partage) afin d'offrir une nouvelle gamme de services de mobilité et réduire, si possible, le taux de possession d'une voiture personnelle;
- une exigence est ajoutée de manière à ce que les fenêtres les plus proches de la voie ferrée aient une meilleure efficacité à réduire le bruit (6 mm–400 mm–6 mm).

### 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.
- Les bâtiments posent plusieurs difficultés d'usages et de construction qui plaident en faveur d'un

bâtiment de remplacement qui tient compte du milieu d'accueil.

- 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, à Outremont et plusieurs bâtiments à Montréal présentent une opportunité de conversion à des fins résidentielles, dont le bâtiment visé.
- Le projet permet de mettre en valeur des terrains qui, lors de la l'ouverture de la gare du REM Canora, seront à quelques minutes du centre-ville.
- Les diverses études commandées en relation avec le projet sont concluantes quant à sa faisabilité; afin de respecter les dispositions énoncées dans le Règlement d'urbanisme prévues aux articles 122.10 à 122.13, la construction d'un mur anticollision à la limite arrière de la propriété est prévue.
- Le projet permettra le versement d'une contribution d'environ 175 000 \$ pour le logement social en vertu de la Politique locale d'inclusion de logement social et abordable.
- Lors de sa rencontre du 28 août 2019, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable au projet. Les préoccupations énoncées par le CCU lors de cette rencontre ont été intégrées dans la résolution, sauf pour le nombre maximal de stationnement autorisé. Le nombre maximal autorisé est de une (1) case de stationnement par deux (2) unités résidentielles (soit environ 51 cases).

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

La contribution financière du projet résidentiel lié au logement social, d'un montant de 176 524 \$, sera déposée dans le compte suivant : 2101.0000000.000000.00000.21197.

Les garanties financières liées au logement social et abordable, d'un montant de 308 524 \$, seront déposées dans le compte suivant dans le cas de non-respect des engagements : 2101.0000000.000000.00000.21198

#### Développement durable

Bien que le projet préliminaire ait été adopté plusieurs mois avant l'adoption du Plan local de développement durable 2019-22, le projet va contribuer à se rapprocher de l'objectif d'augmenter la canopée des nouveaux projets de développement puisque le requérant devra déposer un plan d'aménagement paysager .

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

#### Opération(s) de communication

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

28 août 2019	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
7 octobre 2019	Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Date à confirmer	Parution de l'avis public et affichage
16 octobre 2019	Consultation publique
4 novembre 2019	Adoption du 2 <sup>e</sup> projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Novembre 2018	Avis public

Novembre 2018	Procédure d'approbation référendaire
2 décembre 2019	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Décembre 2019	Délivrance du certificat de conformité

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

**Validation**

**Intervenant et Sens de l 'intervention**

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

**Parties prenantes**

Hélène BROUSSEAU

**Services**

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce

Lecture :

**Responsable du dossier**

Nicolas LAVOIE  
Conseiller(ere) en aménagement  
Tél. : 514 868-4944  
Télécop. :

**Endossé par :**

Lucie BÉDARD\_URB  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en  
arrondissement  
Tél. : 514-872-2345  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2019-09-25 13:34:21

**Approbation du Directeur de direction**

Tél. :

Approuvé le :

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1193558039

<b>Numéro de dossier</b> :1193558039	
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas
<b>Projet</b>	-
<b>Objet</b>	Adopter une résolution approuvant un projet particulier autorisant la démolition des bâtiments situés aux 2795 et 2825, chemin Bates, et la construction d'un bâtiment résidentiel comportant 6 étages et environ 102 logements, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial le requérant s'engage à verser à l'arrondissement une contribution financière au montant de 176 524 \$ pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite bancaire, au plus tard 10 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial le requérant s'engage à déposer une garantie financière au montant de 308 524 \$ afin de garantir le versement de la contribution financière ainsi que l'aménagement d'au moins 12 logements abordables pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite ou d'une garantie bancaire, au plus tard 10 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

**IL EST RECOMMANDÉ :**

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), un premier projet de résolution approuvant le projet particulier visant la démolition des bâtiments situés aux 2795 et 2805, chemin Bates et la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages.

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

**SECTION I**  
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété sise sur les lots 174 639 et 2 174 640 du cadastre du Québec, tel qu'illustré sur le plan « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

**SECTION II**  
AUTORISATIONS

2. La démolition des bâtiments existants sis aux 2795 et 2805, chemin Bates et la construction en lieu

et place d'un bâtiment de 6 étages sont autorisées conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger aux articles 9, 21.1, 22, 52 à 65, 71 et 123 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.

### **SECTION III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT EXISTANT**

4. Une demande de certificat d'autorisation de démolition visant le « Territoire d'application » doit être déposée auprès de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises dans les 24 mois suivant l'adoption de la présente résolution.

Si ce délai n'est pas respecté, les autorisations prévues à la présente résolution deviennent nulles et sans effet.

5. Un plan de gestion des matériaux issus de la démolition doit accompagner la demande de certificat d'autorisation de démolition. Ce plan doit indiquer la nature et la quantité des matériaux qui devront être réutilisés dans la cadre de la construction du futur bâtiment.

6. Dans les 24 mois suivants la date de la délivrance du certificat de démolition, le territoire d'application doit :

- 1° être débarrassé de tous les débris de constructions, à l'exception des matériaux qui doivent être réutilisés pour la construction selon le plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
- 2° être nivelé de manière à éviter l'accumulation d'eau.

7. Un permis de construction pour un nouveau bâtiment ne peut être délivré si les conditions énoncées à l'article 5 et au paragraphe 1° de l'article 6 ne sont pas respectées.

8. Une garantie monétaire de 100 000 \$ doit être fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition afin d'assurer le respect des conditions énoncées aux articles 5 et 6.

La garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'exécution entière des conditions de démolition prévues à la présente résolution, sans quoi les autorisations faisant l'objet de la présente résolution deviennent nulles et sans effets.

### **SECTION IV**

#### **CONDITIONS**

#### **SOUS-SECTION I**

##### **USAGES**

9. En plus des usages autorisés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), l'usage de la catégorie H.7 est autorisé.

10. L'usage « Location de véhicules à court terme (moins de 96 heures) » est également autorisé.

Aux fins de l'usage mentionné au premier alinéa, il est possible d'aménager un local d'affaires d'au plus 10m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée du bâtiment. L'affichage de cet usage est interdit.

## **SOUS-SECTION II**

### **CADRE BÂTI**

11. La hauteur maximale du bâtiment est de 6 étages et de 24 m incluant la construction hors toit.
12. Une construction hors toit abritant une partie d'un logement et comportant un corridor commun est autorisée sur le toit du bâtiment aux conditions suivantes :
  - 1° cette construction 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), à l'exception du retrait exigé par rapport au mur arrière situé dans la partie contiguë à la courette, qui est nul;
  - 2° cette construction respecte les hauteurs prescrites à l'article 10 de la présente résolution;
  - 3° cette construction n'abrite que des parties de logements. Celles-ci doivent nécessairement être en lien avec les logements situés immédiatement en dessous.
  - 4° le recul par rapport au plan de façade principal à l'avant doit être d'au moins 4 m.
13. L'implantation du bâtiment est celle présentée au plan de l'annexe B.
14. La localisation du TSS est autorisée derrière le plan de façade principal montré sur le plan de l'annexe B
15. Les fenêtres donnant sur la marge arrière doivent être à double vitrage respectant au minimum les prescriptions suivantes : 6 mm d'épaisseur – 400 mm d'espace d'air – 6 mm d'épaisseur.

## **SOUS-SECTION III**

### **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DU TOIT**

16. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un professionnel en ce domaine, comprenant notamment un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des végétaux qui seront plantés sur le terrain faisant l'objet du permis de construction.
17. Les travaux d'aménagement paysager doivent être terminés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction autorisés par le permis de construction délivré.
18. Un équipement mécanique installé sur le toit doit être dissimulé par un écran architectural.
19. Tout élément technique tel une chambre annexe ou un espace d'entreposage de déchets et de matières recyclables et compostables doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment.
20. Lorsque des équipements destinés à la collecte des ordures ou des matières recyclables sont temporairement déposés à l'extérieur, en vue d'une collecte, un espace spécifique doit leur être dédié. Cet équipement ne peut être situé dans une cour avant.

## **SOUS-SECTION IV**

### **STATIONNEMENT**

21. Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé ne doit pas dépasser une (1) unité par deux (2) logements.
22. Aux fins de l'exercice de l'usage mentionné à l'article 10, le nombre d'unités de stationnement peut

être inclus dans le nombre maximal d'unités de stationnement.

23.. Aucun stationnement extérieur n'est autorisé sur le Territoire d'application.

24. Aucun abri temporaire pour automobiles n'est autorisé sur le Territoire d'application.

25. Les stationnements pour vélos doivent être localisés à l'intérieur du bâtiment.

## **SOUS-SECTION V**

### **CONDITIONS SPÉCIFIQUES ET MESURES DE MITIGATION**

26. Des plans et devis présentant les mesures de protection contre les collisions et les déraillements doivent être déposés au soutien d'une demande de permis de construction.

Ces plans et devis doivent être conformes à l'annexe F du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et intégrer des recommandations issues du rapport intitulé « Étude de viabilité pour un projet de redéveloppement d'un site localisé en bordure de la voie ferrée au 2825 / 2795, chemin Bates, Montréal, QUÉBEC » joint en annexe C à la présente résolution.

27. Un mur anticollision, indépendant de la structure du bâtiment et agissant comme barrière physique entre la voie ferrée et le bâtiment doit être implanté entre la limite d'emprise de la voie ferrée et ce bâtiment.

Ce mur doit être localisé dans les 3 premiers mètres de la limite de propriété de ce bâtiment et peut dépasser une hauteur de 2 m.

28. Une étude détaillée des impacts éoliens et des mesures de mitigation de ces impacts éoliens doit accompagner la demande de permis de construction.

29. Des plans et devis relatifs aux mesures de protection contre le bruit et les vibrations doivent être déposés au soutien d'une demande d'un permis de construction afin de respecter les dispositions des articles 122.10 à 122.14 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et intégrant les recommandations issues du rapport intitulé « Étude de viabilité pour un projet de redéveloppement d'un site localisé en bordure de la voie ferrée au 2825 / 2795 chemin Bates, Montréal, Québec », jointe en annexe C à la présente résolution

## **SOUS-SECTION VI**

### **OBJECTIFS ET CRITÈRES**

30. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant une nouvelle construction, un agrandissement de plus de 100 m<sup>2</sup> ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs au bâtiment autorisé par la présente résolution, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent en plus de ceux prévus au chapitre III du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

31. La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural doivent respecter les principes et le caractère général du projet illustré à l'annexe D de la présente résolution.

#### **32. 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.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

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



- 2° démontrer que le choix des matériaux vise un haut niveau de durabilité;
- 3° privilégier l'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur dans les tons pâles, et en favorisant l'utilisation de végétaux sur les toits, notamment pour les parties accessibles aux occupants;
- 4° minimiser l'impact des équipements techniques et mécaniques situés sur le toit.

33. **Objectif 2 :**

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

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° favoriser la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux;
- 2° tendre à positionner les équipements mécaniques de manière à ne pas nuire à l'utilisation du toit par les occupants;
- 3° tendre à développer une canopée optimale afin que le projet contribue à l'atteinte des objectifs mentionnés dans le Plan local de développement durable;
- 4° favoriser une gestion des déchets ayant un impact mineur sur les circulations piétonnes cyclable et véhiculaire.

34. À défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) s'appliquent.

---

**ANNEXE A**

PLAN INTITULÉ « **Territoire d'application** »

**ANNEXE B**

PLAN D'IMPLANTATION

**ANNEXE C**

RAPPORT INTITULÉ « **Étude de viabilité pour un projet de redéveloppement d'un site localisé en bordure de la voie ferrée au 2825 / 2795, chemin Bates, Montréal, Québec** »

**ANNEXE D**

PERSPECTIVE DU PROJET

GDD :1193558039

-- Signé par [Stephane P PLANTE/MONTREAL](#) le 2019-09-30 09:31:33, en fonction de /MONTREAL.

**Signataire :**

Stephane P PLANTE

---

Directeur d'arrondissement  
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Bureau du

directeur d'arrondissement

Numéro de dossier :1193558039