



# 2795-2825, BATES

/ APPROBATION DU PROJET PARTICULIER

Consultation publique / 2019-10-16

Présenté par Nicolas Lavoie, urbaniste  
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

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 102 logements

en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)



**Projet 2795-2825,  
Bates Montréal**

2845 Chemin Bates

Arrondissement de  
Côte-des-neiges-Notre-dame-de-grâce

**Consultation publique / 2019-10-16**

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

**CHEMIN BATES :**  
**un secteur en transformation**

# Travaux actuels ou projetés

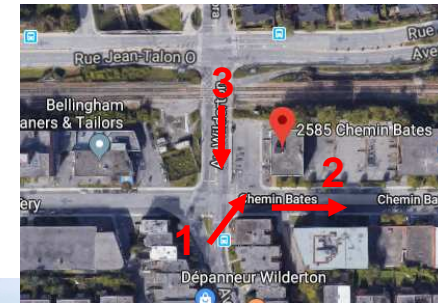


-  Construits
-  Autorisés
-  Projetés
-  Réaménagement Wilderton + REM
-  Étude circulation

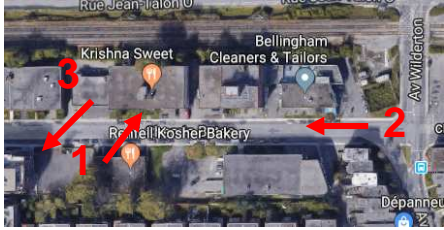
Consultation publique / 2019-10-16

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

# IMAGES DU SECTEUR



# IMAGES DU SECTEUR 2795 et 2825, Bates



**PRÉSENTATION SOMMAIRE  
DU BÂTIMENT À L'ÉTUDE**

**2795-2825, BATES**

# JUSTIFICATION DE LA DÉMOLITION

- La structure du bâtiment actuel permet difficilement d'augmenter le nombre d'étages
- La structure est plus difficilement compatible avec la nouvelle vocation souhaitée
- Le nouveau bâtiment sera reculé par rapport à la voie ferrée.
- Le nouveau bâtiment sera mieux construit pour limiter la propagation du bruit et des vibrations.
- Le nouveau bâtiment permettra d'assurer l'accessibilité universelle.

Consultation publique / 2019-10-16

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises







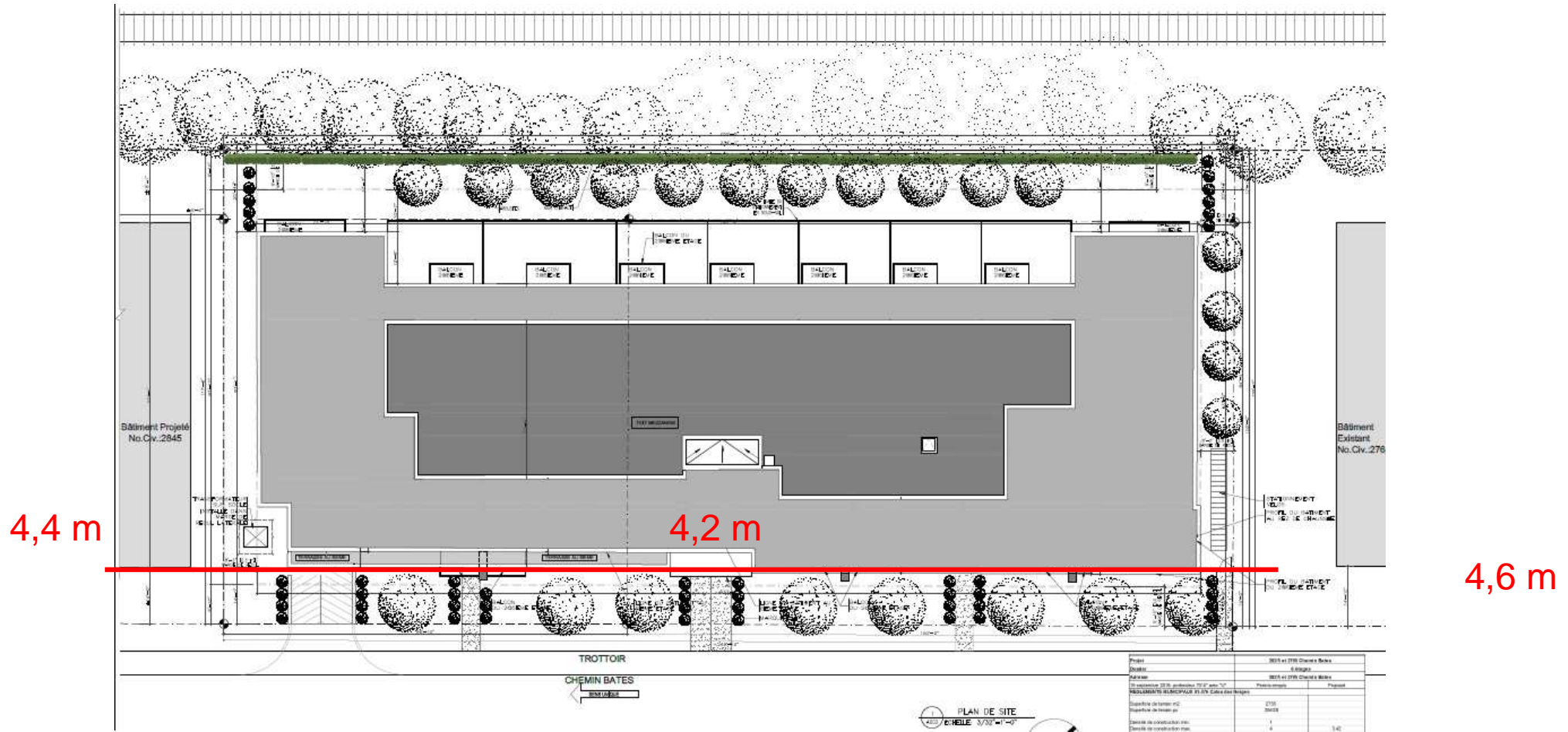
### Sommaire du bâtiment

- ❖ Taux d'implantation : 58 %
- ❖ Densité : 3.4
- ❖ Nombre de logements : 102
- ❖ 6 étages résidentiels
- ❖ Une mezzanine
- ❖ Un stationnement souterrain de 1 niveau – 51 cases

Consultation publique / 2019-10-16

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

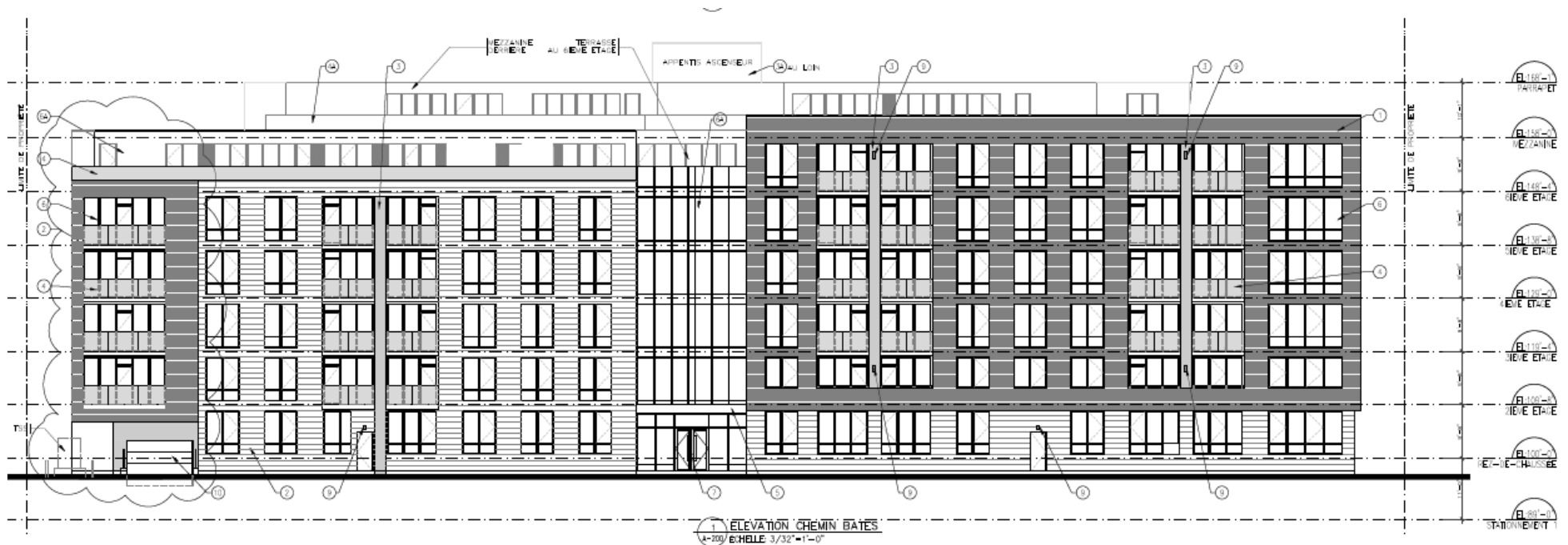
# IMPLANTATION ET ALIGNEMENT



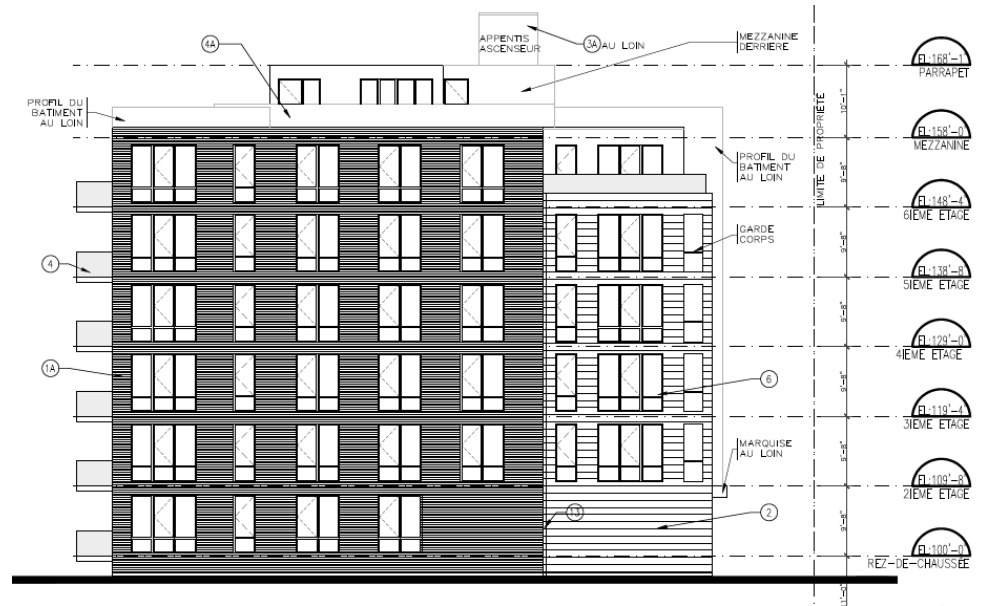
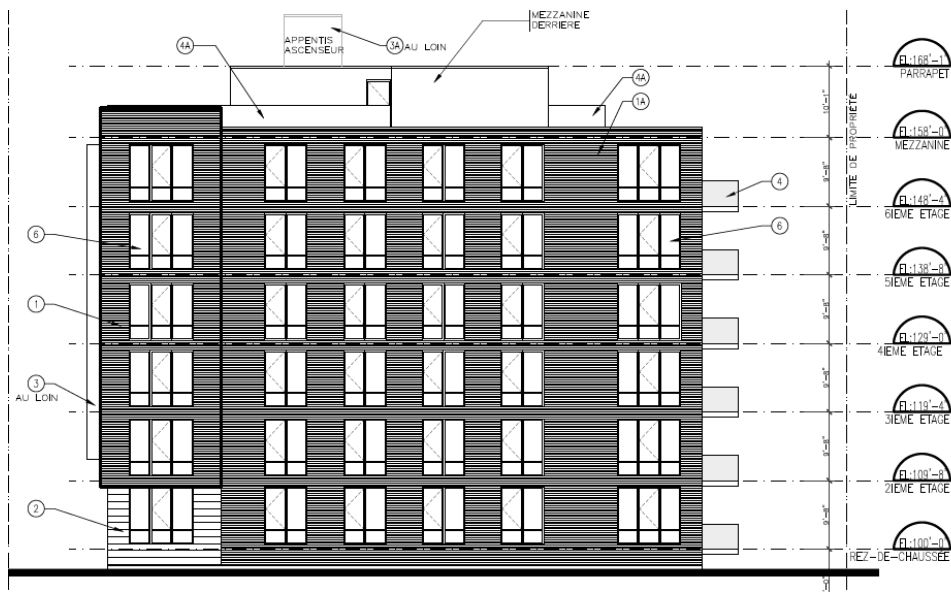
Consultation publique / 2019-10-16

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

# FAÇADE SUD (avant)



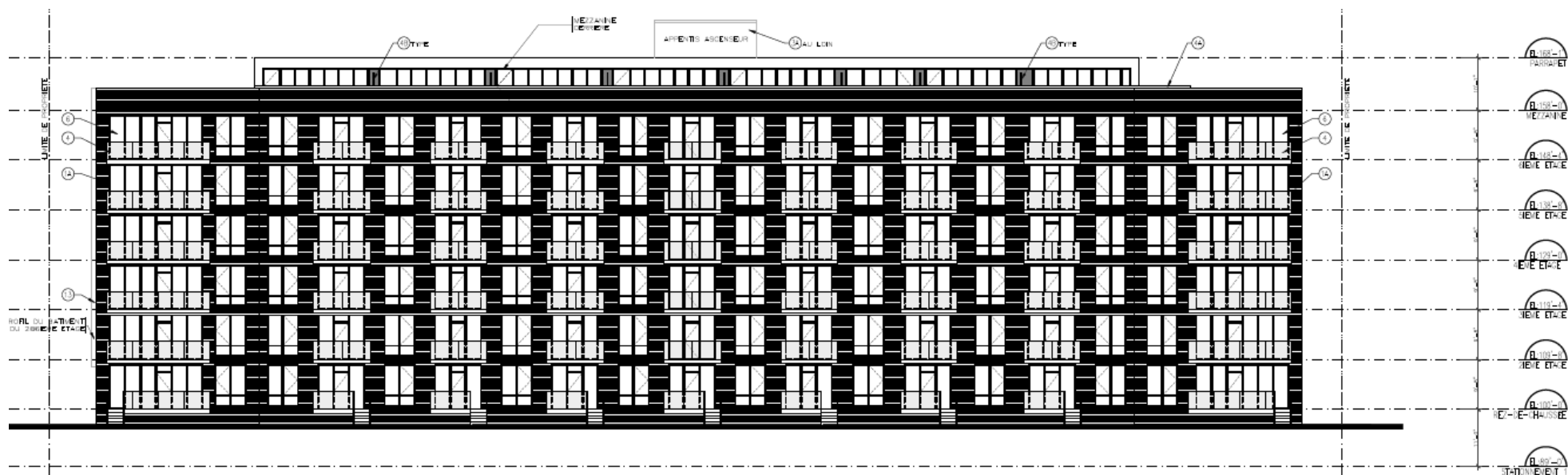
# FAÇADES EST ET OUEST



Consultation publique / 2019-10-16

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

# FAÇADES NORD (arrière)



# PERSPECTIVE 2019



Consultation publique / 2019-10-16  
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

# PRINCIPALES DÉROGATIONS

	Norme actuelle	Norme souhaitée
Usages	H.5-6	H.7 + C.2 (location auto court terme)
Hauteur en mètres	20 m	± 21,6 m
Hauteur (étages)	5	6
Alignement de construction	Entre 4,4 et 4,6 m	4,2 m
Hauteur d'une clôture	Max. 2 m	Env. 2,2 m

**ANALYSE**

**2795-25, Bates**



# RECOMMANDATION DE LA DAUSE

Attendu que le CCU a émis un avis favorable au projet préliminaire en 2018;

Attendu que le projet permet la mise en valeur d'un terrain actuellement sous-utilisé;

Attendu que le projet s'inscrit dans un secteur en plein redéveloppement qui bénéficiera, avec l'ouverture de la station du REM Canora, d'un accès rapide au centre-ville et à tous ses services;

Attendu que le projet permettra une contribution d'environ 172 000 \$ pour le logement social, abordable et familial;

**La DAUSE émet un avis favorable au projet particulier.**

# DISPOS. SUSCEPTIBLES D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

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.
11. La hauteur maximale du bâtiment est de 6 étages et de 24 m incluant la construction hors toit.
13. L'implantation du bâtiment est celle présentée au plan de l'annexe B.
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.

**MERCI**