

Identification		Numéro de dossier : 1193558040
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 du bâtiment situé au 2585, chemin Bates, et la construction d'un bâtiment résidentiel comportant 6 étages et plus de 36 logements, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Un requérant souhaite démolir le bâtiment situé au 2585, chemin Bates, en vue d'y construire un bâtiment résidentiel de 6 étages comportant environ 52 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)

Ne s'applique pas.

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) (station Canora). Le lot principal visé s'avère le 2 174 090, ainsi qu'une partie des lots 2 174 273 et 2 515 575 (qui devront faire l'objet d'une opération cadastrale avant que puisse être délivré un permis de construire).

Le site est localisé dans un secteur de zonage mixte H.5-6, C.2C, où est autorisé 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 le bâtiment commercial. Il s'agit d'un immeuble de 3 étages accueillant

plusieurs petits bureaux. Le bâtiment n'a pas été conçu 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. La sécurité ferroviaire n'a pas été prise en compte lors de la construction d'aucun des deux bâtiments. Enfin, la construction d'un nouveau bâtiment sur le terrain vacant rendrait difficile son harmonisation avec le bâtiment actuel.

Adjacent au bâtiment se trouve un terrain vacant qui sert actuellement de terrain de stationnement. Toutefois, la Ville de Montréal a entrepris des démarches pour acquérir une partie du stationnement afin d'élargir la voie publique. Cet élargissement aura pour objectif de sécuriser l'intersection notamment pour les piétons. Après discussions avec les services centraux (SUM et SIRR), il a été proposé d'acquérir une bande de terrain de 5,5 m et d'environ 30 m de longueur. L'implication de l'Arrondissement à la suite de cette orientation consiste à déterminer la position idéale du nouveau bâtiment sur le nouveau lot. Ainsi, il est proposé de coller le plus possible le bâtiment à la future voie publique. L'alignement de construction du bâtiment serait ainsi d'environ 0 sur l'avenue Wilderton et de 2,5 m sur le chemin Bates. Ainsi, les piétons seront davantage invités à entrer dans le futur commerce. Cette présence (d'un bâtiment) permettra aussi d'accroître le sentiment de sécurité par l'animation commerciale du coin de rue.

D'autre part, le projet du promoteur consisterait à construire un seul bâtiment résidentiel de 6 étages, avec mezzanine, comportant environ 52 logements. Un espace commercial situé face à l'avenue Wilderton serait aménagé; la location temporaire de véhicules de courte durée (afin de favoriser la mutualisation des véhicules et des stationnements seraient aussi autorisés.

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.

Dérogations

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 dans un secteur de 2 à 5 étages et de 20 m;
- à l'alignement de construction compris de 0 m sur l'avenue Wilderton (bâtiment construit à l'alignement de construction) et d'environ 2,5 sur le chemin Bates, puisqu'il n'y a pas de bâtiment de référence pour en déterminer l'implantation;
- à l'usage : bâtiment résidentiel comportant environ 52 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 :

- le rez-de-chaussée doit être occupé en tout ou en partie par un usage de la catégorie commerce, de manière à desservir les futurs utilisateurs et futures utilisatrices du REM;
- un nombre maximal de 22 cases de stationnement sont autorisées. Il n'y aurait pas de nombre minimal exigé;
- 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. De plus;
- 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.
- 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.
- La construction d'un nouveau bâtiment et le remembrement de divers lots permettront de mieux cadrer cette intersection importante et qui le sera davantage avec l'ouverture du REM
- 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 antivibratoire à la limite arrière de la propriété est prévue.
- 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. En ce qui a trait au désir de permettre la plantation dans les marges, l'aménagement du domaine public sur le chemin Bates et l'avenue Wilderton sera revu après le réaménagement le l'intersection. Des plantations sur rue seront prévues. L'aménagement paysager sur le domaine privé sera aménagé de manière à ne pas nuire aux arbres publics. Depuis la présentation au CCU, le requérant s'est également porté acquéreur d'une bande de terrain d'environ 23 m par 7 m le long de la voie ferrée. Il a prévu effectuer des plantations d'arbres à cet endroit également.

Aspect(s) financier(s)

Cette demande est exemptée de l'application de la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial, car elle a fait l'objet d'une demande d'avis préliminaire antérieure à l'adoption de ladite politique.

Les frais d'acquisition de la bande de 5,5 m X 30 m seront pris en charge par le Service de l'urbanisme et de la mobilité.

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. Le requérant devra en effet déposer un plan d'aménagement paysager qui devra prévoir la plantation d'arbres, arbustes et autres plantations.

Impact(s) majeur(s)

La mise en valeur de ces lots prévoit également l'acquisition d'une bande de terrain de 5,5 m de largeur le long de l'avenue Wilderton. Cette acquisition fait partie d'une intervention coordonnée avec la ville centre afin de sécuriser cette intersection.

Opération(s) de communication

Une consultation publique sur le projet aura lieu le 31 mars 2020.

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

28 août 2019	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
Automne 2019	Négociation pour entente préliminaire sur l'acquisition d'une bande de terrain de 5,5 m
11 mars 2020	Adoption du 1 ^{er} projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
31 mars 2020	Consultation publique
6 avril 2020	Adoption du 2 ^e projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
À déterminer	Procédure de demande d'approbation référendaire
À déterminer	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
À déterminer	Procédure d'approbation référendaire (le cas échéant)
À déterminer	Délivrance du certificat de conformité et entrée en vigueur

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

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

Endossé par :

Sébastien MANSEAU
Chef division - Urbanisme
Tél. : 514-872-1832
Télécop. :
Date d'endossement : 2020-02-27 09:01:16

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb. & serv. aux
entreprises en arrondissement
Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2020-02-27 17:27

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1193558040