



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

2 juin 2021 à 18h30
En vidéoconférence

Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages de la catégorie H.7 (36 logements et plus)

DERNIÈRE MISE À JOUR : 17 mai 2021

DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

- 1. La procédure de projet particulier**
- 2. Présentation du projet de résolution**
- 3. Présentation calendrier d'approbation et du processus référendaire**
- 4. Période de questions et commentaires**

LA PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

PROJET CONFORME VS PROJET NON CONFORME

3 PROCÉDURES DISTINCTES

1

PPCMOI

Détermine les
paramètres
du projet

2

PIIA

Autorise les plans
d'implantation et
d'intégration
architecturale

3

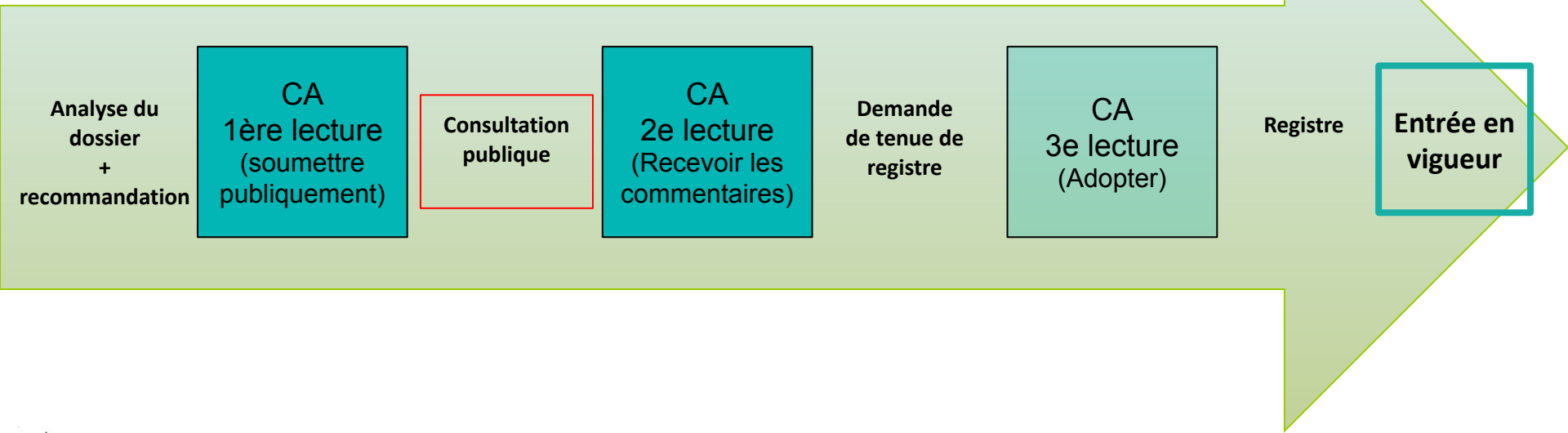
PERMIS

Autorise la
démolition et la
construction
du nouveau
bâtiment

LES GRANDES ÉTAPES D'UN PROJET PARTICULIER

3* PASSAGES AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

* Si le dossier n'est pas susceptible d'approbation référendaire, le dossier est présenté deux fois au Conseil d'arrondissement

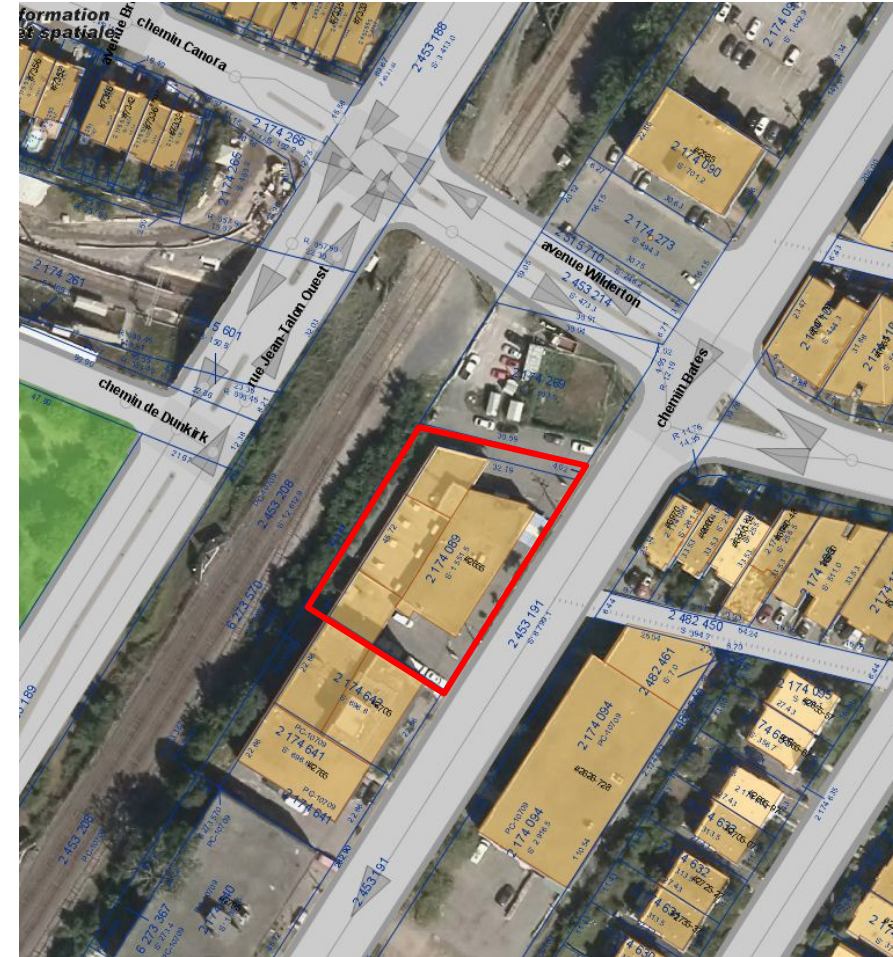


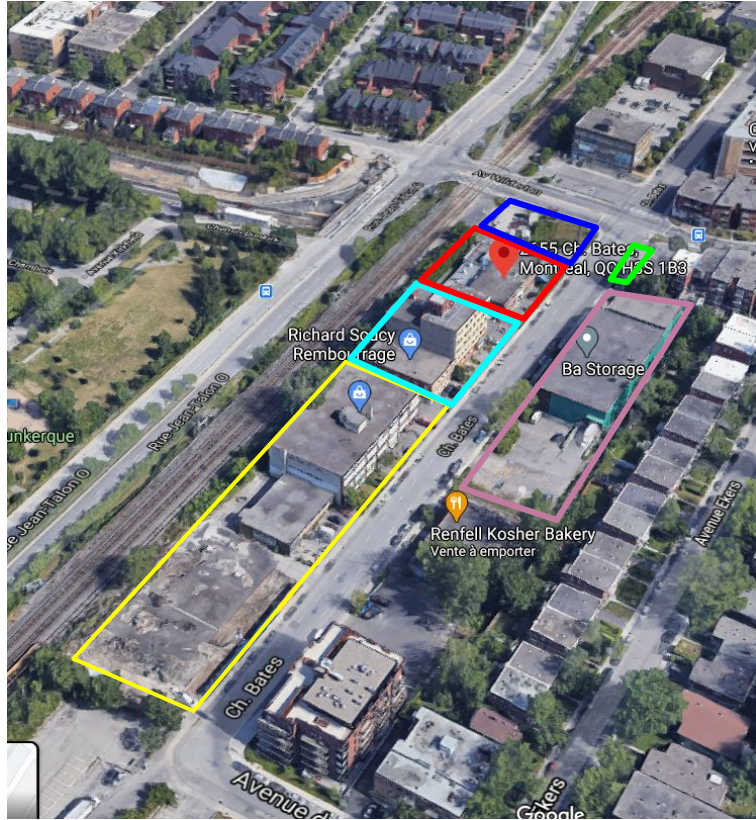
PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉSOLUTION







LOCALISATION



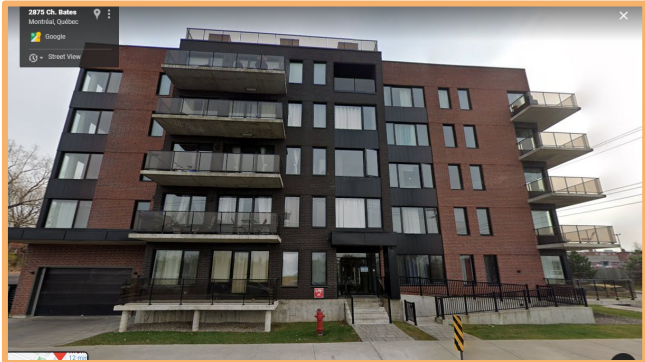
Terrain visé - lot 2 174 089 (2655) Bates et ruelle
avoisinnante (partie du lot 6 260 204)



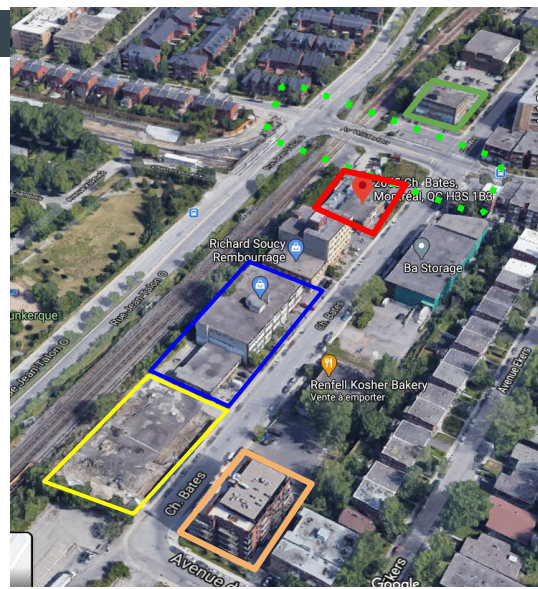


-  2 terrains en cours de redéveloppement résidentiel
-  Bâtiments commerciaux
-  Terrain visé
-  Terrain appartenant à la Caisse des dépôts
-  Triplex
-  Entrepôt





2880 Bates (construit de plein droit en 2015) - 34 logements



Réaménagement de l'intersection Bates/Wilderton/Jean-Talon et REM Canora



Terrain visé



2855 Bates (permis délivré - PP 106) - 6 étages+mezzanine - 89 logements - taux implantation 68,4% - COS 3,8



2805 Bates (permis délivré - PP 113)- 6 étages+mezzanine (hauteur 23,6 m) - 104 logements - taux implantation : 58% - COS 3,46

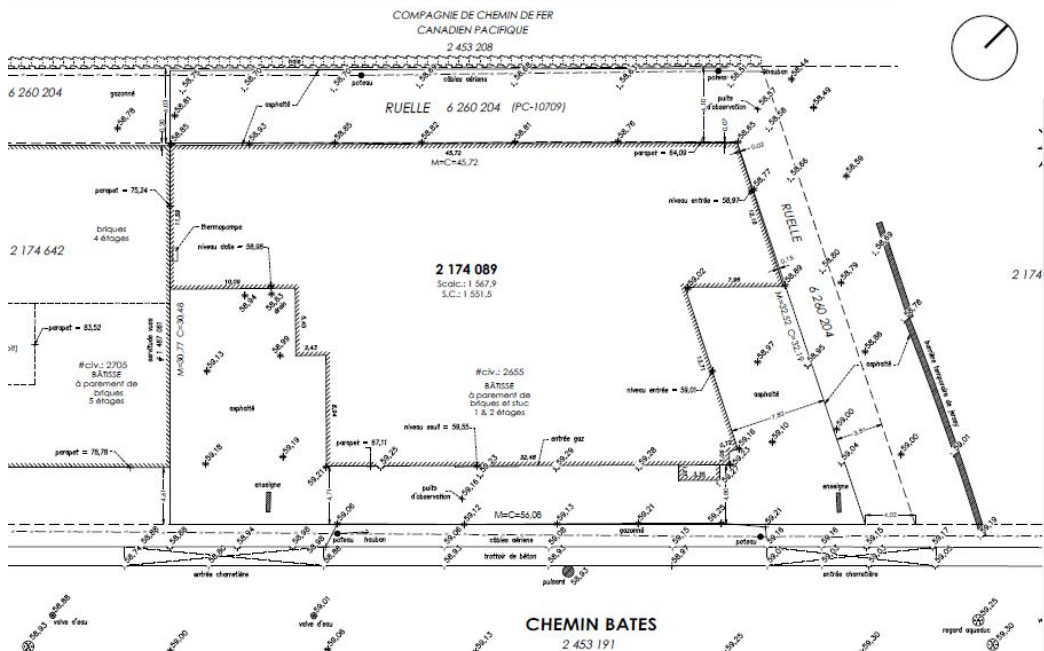


2585 Bates (PPCM01 en cours d'adoption)- 6 étages+mezzanine - commerces au rdc - 53 logements - taux implantation : 63% - COS 3,85

Bâtiment commercial à démolir



Vue depuis le chemin Bates



Année de construction : **1960**

Nombre d'étages : **2**

Aire d'étages : **1382, 8 m²**

Usage : **Service de réparation**

Le bâtiment devrait bientôt être laissé vacant par l'entreprise qui l'occupe.

Aucune valeur architecturale ou historique notée

État du bâtiment : enveloppe externe en détérioration

Bâtiment commercial à démolir



Façade



Mur arrière



Mur latéral droit



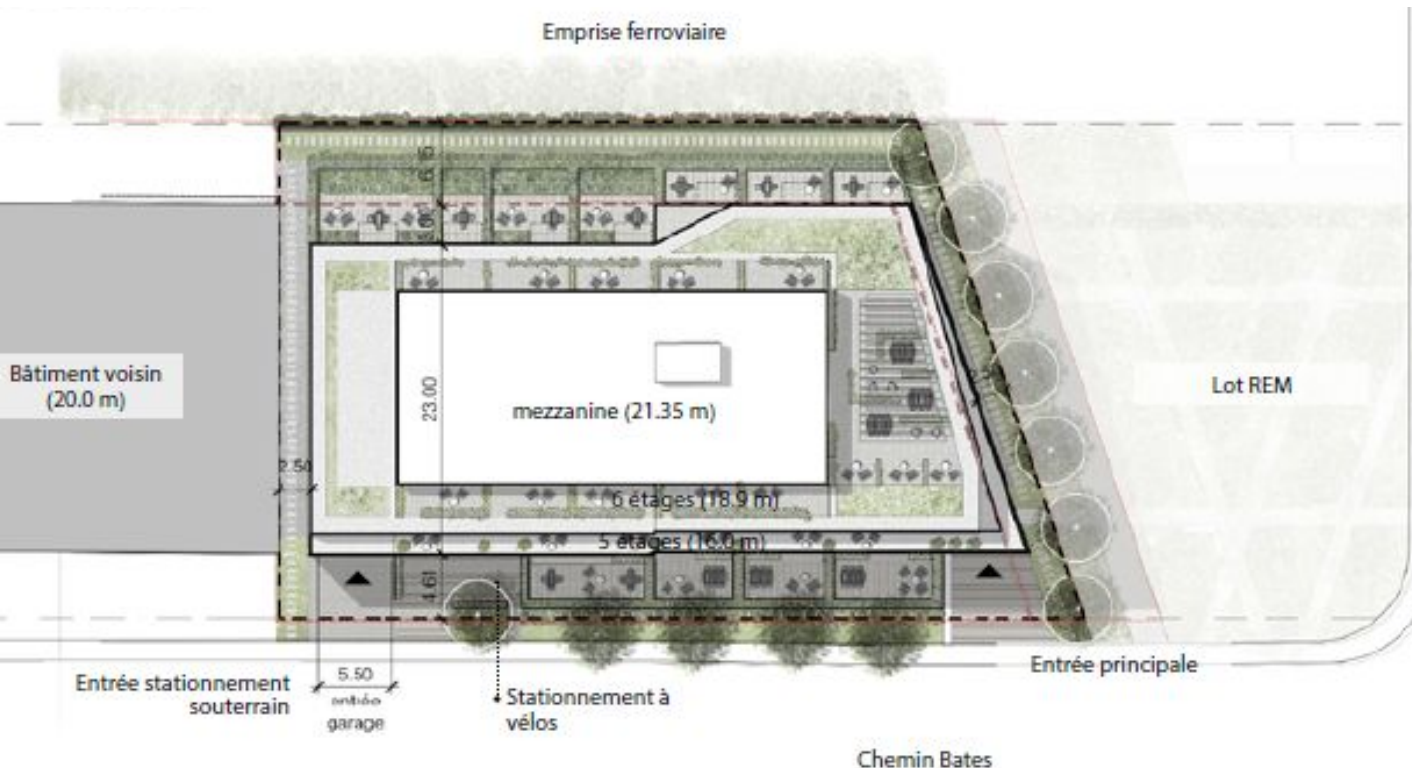
Mur latéral gauche



- 6 étages + mezzanine (21,35 m au total)
- 87 unités de logements

Studio (40 m ²)	3 ¹ / ₂ (60 m ²)	4 ¹ / ₂ (80 m ²)	5 ¹ / ₂ (96 m ²)
7	45	25	10
8%	52%	29%	11%

- Projet assujéti au règlement sur la métropole mixte : 9 logements familiaux d'une superficie minimale de 96 m² requis et compensation financière prévue pour les logements sociaux et abordables.
- Nombre de stationnements
 - 24 unités de stationnement véhicules en sous-sol
 - 104 unités de stationnement pour vélos (83 intérieures et 21 extérieures)



- **Superficie du lot : 1987,5 m²**
- **Aire de bâtiment : 1192 m²**
- **Taux d'implantation : 60%**
- **Toit vert : 10%**
- **COS : 3,4**
- **6e étage en retrait du plan de façade de 1,5 mètres**
- **Marges**
 - **avant : 78% dans l'alignement requis de 4,61 m**
 - **latérales : 2,5 m**
 - **arrière : 6,15 à 9,15 m**

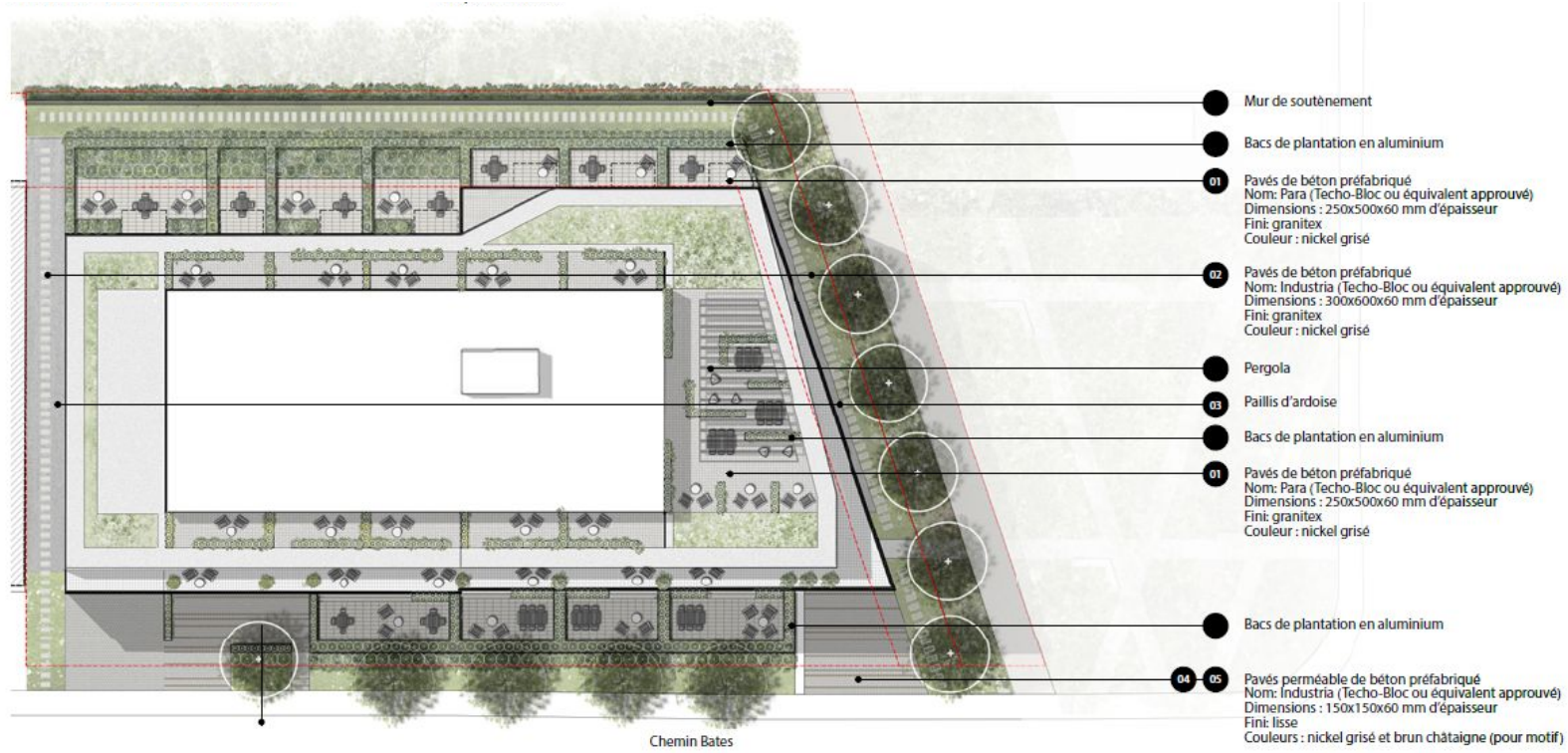




Mur latéral est et arrière



Vue aérienne vers l'ouest

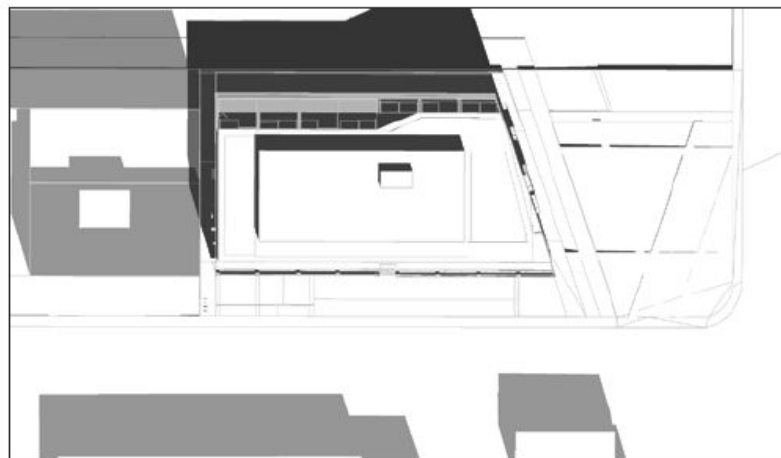


Exigences réglementaire : 1 arbre/100 m² de terrain non construit = 8 arbres ayant DHP égal ou supérieur à 5 cm et hauteur minimale de 2 m VS **3 arbres proposés** - devra se conformer

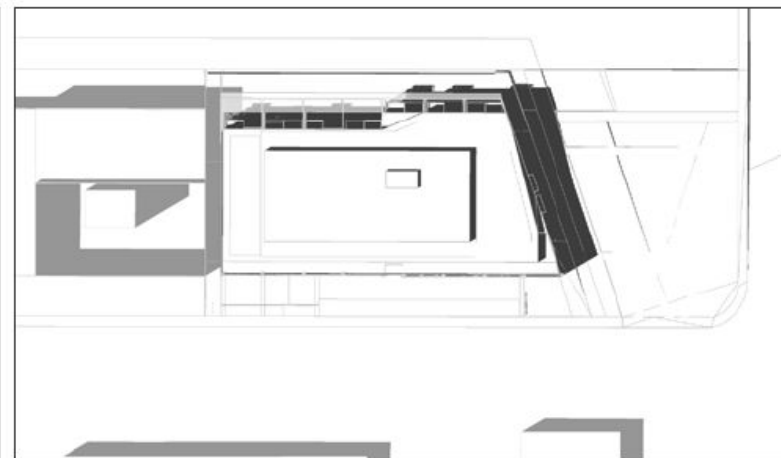
SOLSTICE D'ÉTÉ

Les ombres du nouveau bâtiment n'impactent pas significativement les bâtiments voisins.

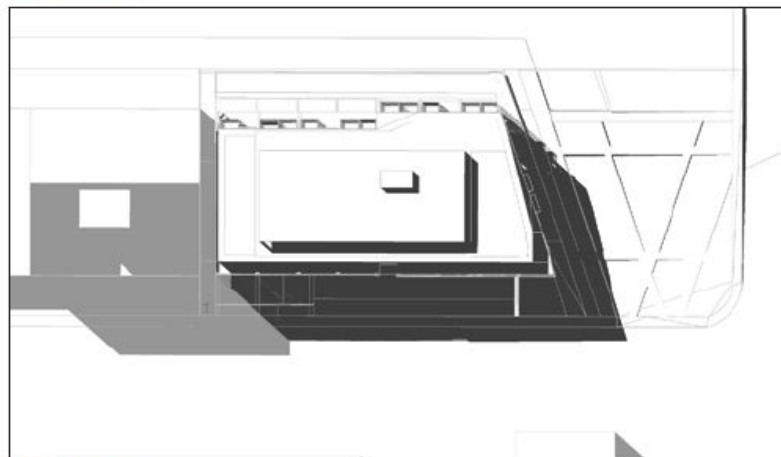
La façade latérale du triplex situé au sud du chemin Bates reçoit une ombre à partir de 17:00 mais cette façade secondaire ne possède que très peu de fenêtres.



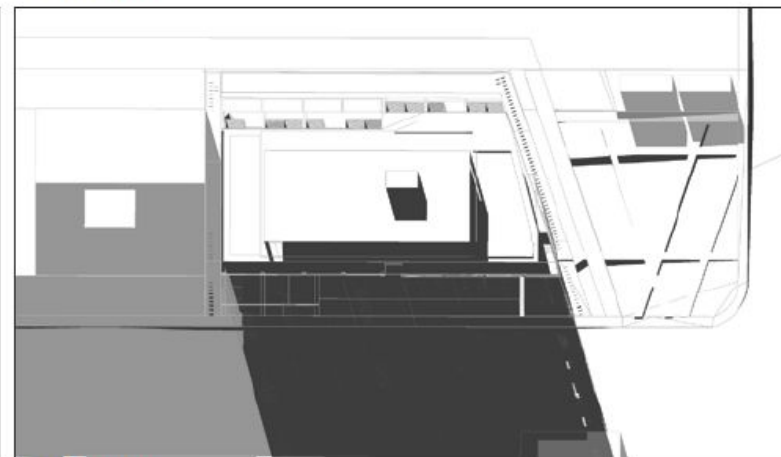
9:00 - Solstice d'été



12:00 - Solstice d'été



15:00 - Solstice d'été

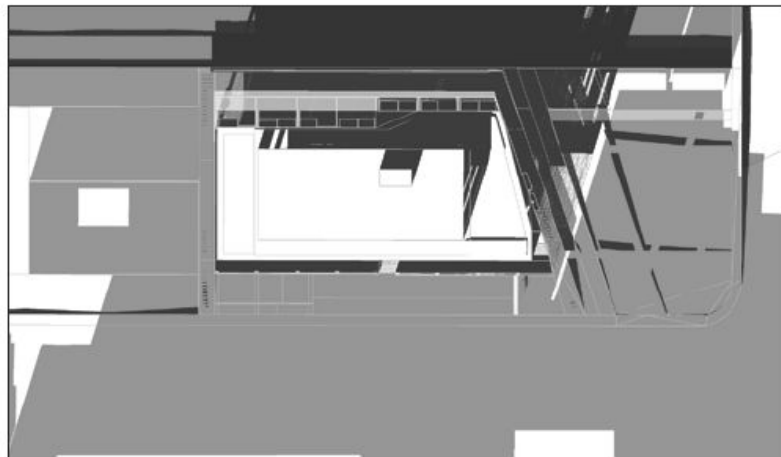


18:00 - Solstice d'été

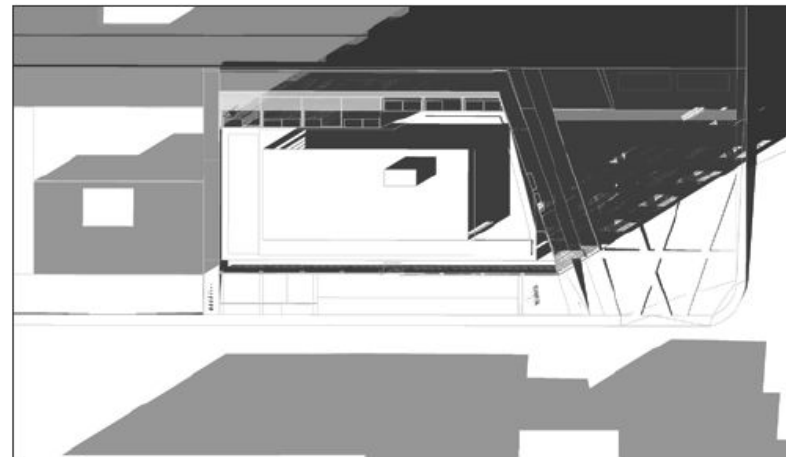
SOLSTICE D'HIVER

Le nouveau bâtiment ne projète pas d'ombres sur les bâtiments voisin.

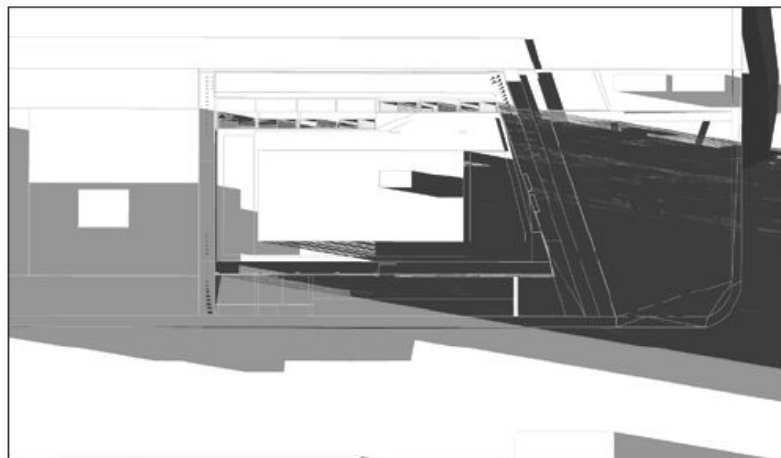
La façade avant du projet reçoit les ombres portées des bâtiment au sud du chemin Bates tôt le matin.



9:00 - Solstice d'hiver



12:00 - Solstice d'hiver



15:00 - Solstice d'hiver

- 24 unités de stationnement pour véhicules routiers dans le stationnement au sous-sol
- 104 unités de vélos (83 à l'intérieur et 21 à l'extérieur)
- Un avis technique de circulation a été produit par la firme CIMA+ en date du 6 avril 2021.
- Le Bureau des études techniques de l'arrondissement a été consulté relativement à cette étude et est favorable à l'avis formulé, soit que le projet aura un impact négligeable sur la circulation du secteur. Le Bureau des études techniques mentionne que le projet, de par sa proximité avec la future gare Canora et par son faible nombre de stationnement disponible, encourage les déplacements actifs et collectifs.

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL (0807)	PROPOSÉ
USAGE	Activités diversifiées	H.5-6, C.2 (36 log. max)	H.7 (36 logements et +)
SUR-HAUTEUR construction hors toit		2 mètres maximum au-dessus de la hauteur permise	2,95 m pour la cage d'ascenseur
ÉTAGES	2 à 6 étages	2 à 5 étages	6 étages + construction hors-toit
% de maçonnerie en façade		80%	34%
Distance voie d'accès à voie d'accès mitoyenne + voie piétonnière		7,5 m	2,52 m de la limite latérale La voie piétonnière a une largeur supérieure à 1.5 m

Le PPCMOI déroge également à l'article 6 du Règlement sur les clôtures et les haies afin d'autoriser un mur anti-collision d'une hauteur de plus de 2 mètres.

Conditions prévues à la résolution du PPCMOI

- **La délivrance du certificat d'autorisation de démolition du bâtiment commercial existant situé au 2655 chemin Bates est soumise au respect des conditions suivantes :**
 - a) La demande doit être accompagnée d'un plan de gestion des matériaux issus de la démolition, un plan de gestion des matières résiduelles des futures occupations et un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
 - b) Une demande de permis pour la construction d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme, au projet de réutilisation du sol dégagé, et aux présentes conditions, soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et ce dans les 12 mois suivants la présente approbation.

Conditions prévues à la résolution du PPCMOI

- **Le permis de construire pour le nouveau bâtiment est soumis au respect des conditions suivantes :**
 - a) Une **demande de permis de lotissement** doit être déposée préalablement à la demande de permis de construire afin de créer un nouveau lot.
 - b) Une demande de permis de construire 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.
 - c) Une demande de permis de construire déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée **d'un plan de gestion des déchets** comprenant les éléments suivants:
 - 1° les méthodes utilisées pour la gestion des matières résiduelles (déchets, recyclage, compostage);
 - 2° les espaces intérieurs qui sont destinés à trier et entreposer les matières résiduelles (ex. : conteneurs, bacs, salle réfrigérée, salle ventilée, compacteurs, etc.);
 - 3° les espaces extérieurs utilisés le jour de la collecte et la méthode utilisée pour le déplacement des matières résiduelles (entrée et sortie du bâtiment);
 - 4° la méthode d'entretien de ces espaces extérieurs;
 - 5° la méthode de collecte privée ou publique;
 - 6° s'il y a lieu, la circulation des véhicules de collecte sur le terrain et la fréquence des collectes

Conditions prévues à la résolution du PPCMOI

- **Le permis de construire pour le nouveau bâtiment est soumis au respect des conditions suivantes (suite):**
 - d) **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 2655, chemin Bates, Montréal, Québec » joint en annexe B à la présente résolution.

- e) **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 acoustique et vibratoire pour un projet de redéveloppement d'un site localisé en bordure de la voie ferrée au 2655 chemin Bates, Montréal, Québec », jointe en annexe C à la présente résolution.

Conditions prévues à la résolution du PPCMOI

- La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect des conditions suivantes :
 - a) le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 60 %;
 - b) la hauteur du bâtiment ne doit pas dépasser 6 étages;
 - c) la seule construction hors-toit pouvant dépasser de 2 mètres la hauteur maximale prescrite est la cage d'ascenseur qui peut dépasser la hauteur maximale prescrite de 3 m;
 - d) l'aire de stationnement intérieure doit comprendre un maximum de vingt-quatre (24) unités de stationnement;
 - e) aucune aire de stationnement extérieure n'est autorisée;
 - f) aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ne doit être visible d'une voie publique;
 - g) un équipement mécanique installé sur le toit doit être dissimulé par un écran architectural;
 - h) 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;
 - i) le toit du bâtiment doit être aménagé avec une terrasse commune et 10% ou plus de la superficie du toit doit être recouvert d'un substrat de croissance et végétalisé.

L'évaluation du conseil doit tenir compte, en plus des critères cités à l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-17017), et des critères d'évaluation cités aux articles 22 et 122.14 du Règlement d'urbanisme (01-276) des objectifs et des critères d'évaluation supplémentaires suivants :

Objectif 1:

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

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° l'expression architecturale traduit la logique constructive du bâtiment et les enjeux particuliers reliés au développement du site;
- 2° le choix des matériaux de revêtement est justifié en fonction de leurs caractéristiques physiques (i.e propriétés acoustiques et résistance à l'impact) et de leur emplacement dans le bâtiment;
- 3° la composition architecturale du mur latéral (est) et du mur arrière correspond au traitement utilisé pour la façade;
- 4° le traitement de la façade est sobre, ordonné et reflète l'organisation interne des logements;
- 5° le rythme des pleins et des vides, la disposition des saillies ainsi que la trame exprimée en façade contribuent à une lecture claire et cohérente du parti architectural;
- 6° la fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;
- 7° les aménagements extérieurs proposés en cour avant doivent être aménagés en coordination avec les interventions projetées sur le domaine public;
- 8° l'impact des équipements techniques et mécaniques situés sur le toit doit être minimisé;
- 9° l'utilisation de végétaux sur les toits est favorisée;
- 10° le projet doit tendre à respecter l'implantation et le gabarit général de construction présenté aux plans en annexe D.

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° la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux est favorisé;
- 2° les équipements mécaniques sont positionnés de manière à ne pas nuire à l'utilisation du toit par les occupants;
- 3° le traitement d'une clôture doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et le terrain de la Caisse des dépôts adjacent et doit contribuer à la mise en valeur du site;
- 4° l'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales, tel que, par exemple, une gestion écologique des eaux de pluie;
- 5° le verdissement du toit du bâtiment est favorisé;
- 6° les matériaux perméables au sol sont retenus pour l'aménagement paysager;
- 7° un aménagement paysager dense permet de diminuer la visibilité d'un équipement de type transformateur sur socle (TSS);
- 8° la gestion des déchets proposée a un impact mineur sur les circulations piétonnes, cyclables et véhiculaires;
- 9° un espace dédié à l'entreposage temporaire des matières résiduelles doit être pourvu, sur au plus 3 côtés, d'un écran paysager à feuillages persistants ou d'une clôture opaque ou d'un élément architectural qui s'harmonisent avec le bâtiment. Cet écran doit avoir comme fonction de protéger et de dissimuler cet espace.

Objectif 3 :

Assurer l'intégration des mesures adéquates en matière de sécurité, acoustique et vibratoire.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° 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 2655, chemin Bates, Montréal, Québec » joint en annexe B à la présente résolution doivent être prises en compte.
- 2° les recommandations issues du rapport intitulé « Étude acoustique et vibratoire pour un projet de redéveloppement d'un site localisé en bordure de la voie ferrée au 2655 chemin Bates, Montréal, Québec », jointe en annexe C à la présente résolution doivent être prises en compte.

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

- Considérant que le projet est conforme au Plan d'urbanisme;
- Considérant que le projet respecte le Règlement sur la métropole mixte en offrant 10 appartements de 3 chambres à coucher de 96 m² pouvant attirer les familles;
- Considérant que l'occupation résidentielle du projet est compatible avec le milieu d'insertion qui est en transformation avec la construction de nombreux projets résidentiels de même gabarit le long du chemin Bates;
- Considérant que la densité proposée est en cohérence avec les objectifs de densification, le projet étant situé dans l'aire TOD de la station intermodale de train/ REM Canora.
- Considérant que le projet met en valeur les espaces extérieurs;
- Considérant que 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 au développement résidentiel;
- Considérant que 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;
- Considérant que les membres du comité consultatif d'urbanisme sont favorables à accepter les recommandations avec une réserve concernant la dérogation pour le pourcentage de maçonnerie et que, suite à ces commentaires, des critères de PIIA ont été ajoutés dans la résolution.

CALENDRIER D'APPROBATION ET PROCESSUS RÉFÉRENDADAIRE

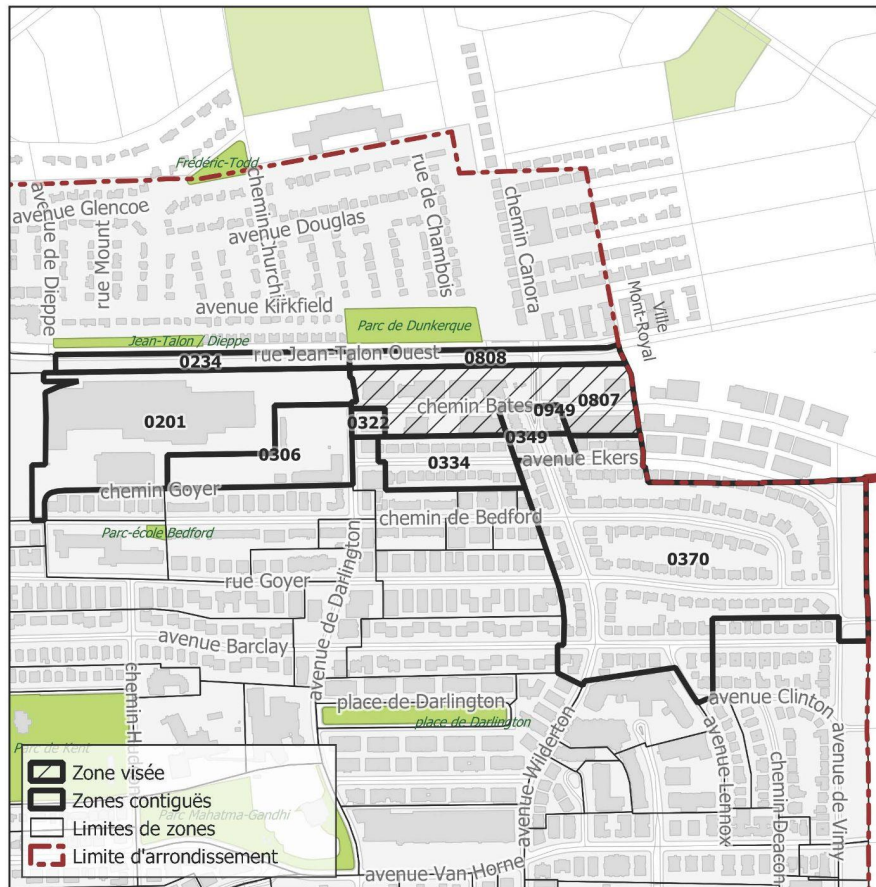
PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

ÉTAPES D'ADOPTION

Avis de motion et adoption du premier projet de résolution	3 mai 2021
Consultation écrite	19 mai au 2 juin 2021
Consultation publique en vidéoconférence	2 juin 2021
Adoption du second projet de résolution	21 juin 2021 (date projetée)
Avis annonçant la possibilité de demander la tenue d'un registre	juillet 2021 Pétitions reçues jusqu'au 8e jours après la publication de l'avis
Adoption de la résolution	16 août 2021 (date projetée)
Processus référendaire (s'il y a lieu)	Dans les 45 jours suivant l'adoption, tenue de registre demandant la tenue d'un référendum

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

PLAN DE LA ZONE VISÉE ET DE SES ZONES CONTIGUËS



PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE RÉFÉRENDAIRE

1. Réception de demandes pour la tenue d'un registre

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement concernant la demande de registre;
- Dépôt de pétitions dans les 8 jours de la publication de l'avis public;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d'une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d'entre elles signe une a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE RÉFÉRENDAIRE

2. Tenue du registre pour demander un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
- Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre;
- Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais de moins de 5 000 : le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par le calcul suivant = $13 + 10\% \text{ du } (\text{PHV} - 25)$;
- Dépôt du certificat du greffier à la séance du conseil d'arrondissement qui suit;
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier.

PRÉSENTATION DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE RÉFÉRENDAIRE

3. Tenue d'un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue d'un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.