

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 <sup>er</sup> 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 <sup>e</sup> 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**

<b>Intervenant et Sens de l'intervention</b> Document(s) juridique(s) visé(s) : Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)
<b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b>

<b>Parties prenantes</b>	<b>Services</b>
Lecture :	

<b>Responsable du dossier</b>	<b>Endossé par :</b>
-------------------------------	----------------------

Dominique TURCOTTE  
Conseillère en aménagement  
Tél. : 514 868-3551  
Télécop. :

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