



2585, BATES

2795-2825, BATES

/ APPROBATION DU PROJET PARTICULIER

Comité consultatif d'urbanisme / 2019-07-24

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

- 2825, Bates, chemin Bates et la construction d'un bâtiment résidentiel comportant 6 étages et 51 logements
- 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

Projet 2585, Bates
Montréal

2845 Chemin Bates

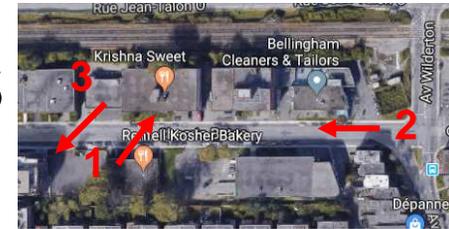
Arrondissement de
Côte-des-neiges-Notre-dame-de-grâce

CHEMIN BATES :
un secteur en transformation

IMAGES DU SECTEUR – 2585, Bates



IMAGES DU SECTEUR – 279525, Bates



PRÉSENTATION SOMMAIRE DU BÂTIMENT À L'ÉTUDE

2585, BATES

RETOUR SUR LE CCU DU 3 OCTOBRE 2018

Recommandations :

- réduire le nombre de logements;
- revoir la typologie et l'orientation des logements, particulièrement ceux orientés du côté de la voie ferrée;
- augmenter la marge de recul du bâtiment par rapport à la voie ferrée;
- étudier l'opportunité de rendre accessible le toit du bâtiment et de concevoir les étages supérieurs de façon à pouvoir exploiter les vues;
- s'assurer que l'alignement de construction tienne compte de l'alignement des bâtiments voisins et de l'intersection;
- soumettre des plans et des élévations plus détaillés concernant le traitement des façades;
- traiter comme des façades principales, les façades donnant sur l'avenue Wilderton et le chemin Bates. La façade donnant sur la voie ferrée doit faire l'objet d'une attention particulière et doit être traitée avec soin;
- étudier l'opportunité de laisser un dégagement, entre l'alignement de construction et le trottoir, afin de permettre une plantation d'arbres généreuse.

RETOUR SUR LE CCU DU 3 OCTOBRE 2018

CCU souligne aussi l'importance de déposer les documents suivants :

- étude de viabilité pour un projet de redéveloppement d'un site localisé en bordure d'une voie ferrée;
- étude d'ensoleillement;
- plan d'aménagement paysager détaillé comportant de généreuses plantations et des arbres à grand déploiement;
- étude d'impact sur la circulation, incluant l'occupation sur rue pour le secteur d'étude.



Sommaire du projet

- ❖ Taux d'implantation : 63%
- ❖ Densité : 3.85
- ❖ Nombre de logements : 52
- ❖ 6 étages résidentiels
- ❖ Commerce au RDC, côté Wilderton
- ❖ Une mezzanine
- ❖ Un stationnement souterrain de 2 niveaux – 52 cases

HAUTEUR



≈ 22 m

(hauteur du
toit de la
mezzanine)

FAÇADES NORD (arrière)



PERSPECTIVE 2019



Comité consultatif d'urbanisme / 2019-07-24
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 m
Hauteur (étages)	5	6
Alignement de construction	Entre 4,4 et 4,6 m	4,1 m
Hauteur d'une clôture	Max. 2 m	Env. 2,2 m

ANALYSE

2585, 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 permettra de mieux cadrer l'intersection à cet endroit; à ce titre, l'acquisition conditionnelle d'une bande de terrain de 3 m – qui doit encore être finalisée – permettra de sécuriser l'intersection;

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

La DAUSE émet un avis favorable au projet particulier, avec les réserves suivantes :

- **Limiter le nombre cases de stationnement à un maximum de 20-22 cases. Avec ce réaménagement, intégrer les stationnements pour vélos au sous-sol;**
- **Le Bureau technique suggère d'élargir la poste de garage pour permettre la circulation des voitures dans les deux sens (env. 4,5 m);**
- **Opter pour des fenêtres ayant une meilleure efficacité à réduire le bruit (6 mm–400 mm–6 mm)**
- **Augmenter les marges avant et arrière de manière à permettre la plantation d'arbres. Faire en sorte que ces plantations s'approchent du % de canopée souhaitée dans le Plan de développement durable de l'arrondissement de 40%;**
- **Le requérant devra prévoir des aires sur son terrain pour le TSS (ailleurs qu'en cour avant) et pour l'entreposage des matières résiduelles et du recyclage.**

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

2795-2825, BATES

RETOUR SUR LE CCU DU 3 OCTOBRE 2018

Recommandations :

- la volumétrie et l'aménagement des lieux devront démontrer une grande qualité d'intégration;
- s'assurer que l'alignement de construction tienne compte de l'alignement du bâtiment voisin en voie d'être approuvé et situé à l'ouest de votre projet;
- soumettre des plans et des élévations détaillés concernant le traitement des façades qui prendront en considération les éléments suivants :
 - le volume du bâtiment devra être modulé en vue de briser la linéarité des façades;
 - l'entrée principale devra être distinctive;
 - la présence de la porte de garage en façade devra être atténuée;
 - des loggias et des balcons devront être intégrés à l'avant et à l'arrière du bâtiment;
 - l'architecture et les matériaux de revêtement devront être de qualité;
- la façade donnant sur la voie ferrée devra faire l'objet d'une attention particulière et être traitée avec soin.

RETOUR SUR LE CCU DU 3 OCTOBRE 2018

CCU souligne aussi l'importance de déposer les documents suivants :

- étude de viabilité pour un projet de redéveloppement d'un site localisé en bordure d'une voie ferrée;
- étude d'ensoleillement;
- plan d'aménagement paysager détaillé comportant de généreuses plantations et des arbres à grand déploiement;
- étude d'impact sur la circulation, incluant l'occupation sur rue pour le secteur d'étude.

JUSTIFICATION DE LA DÉMOLITION

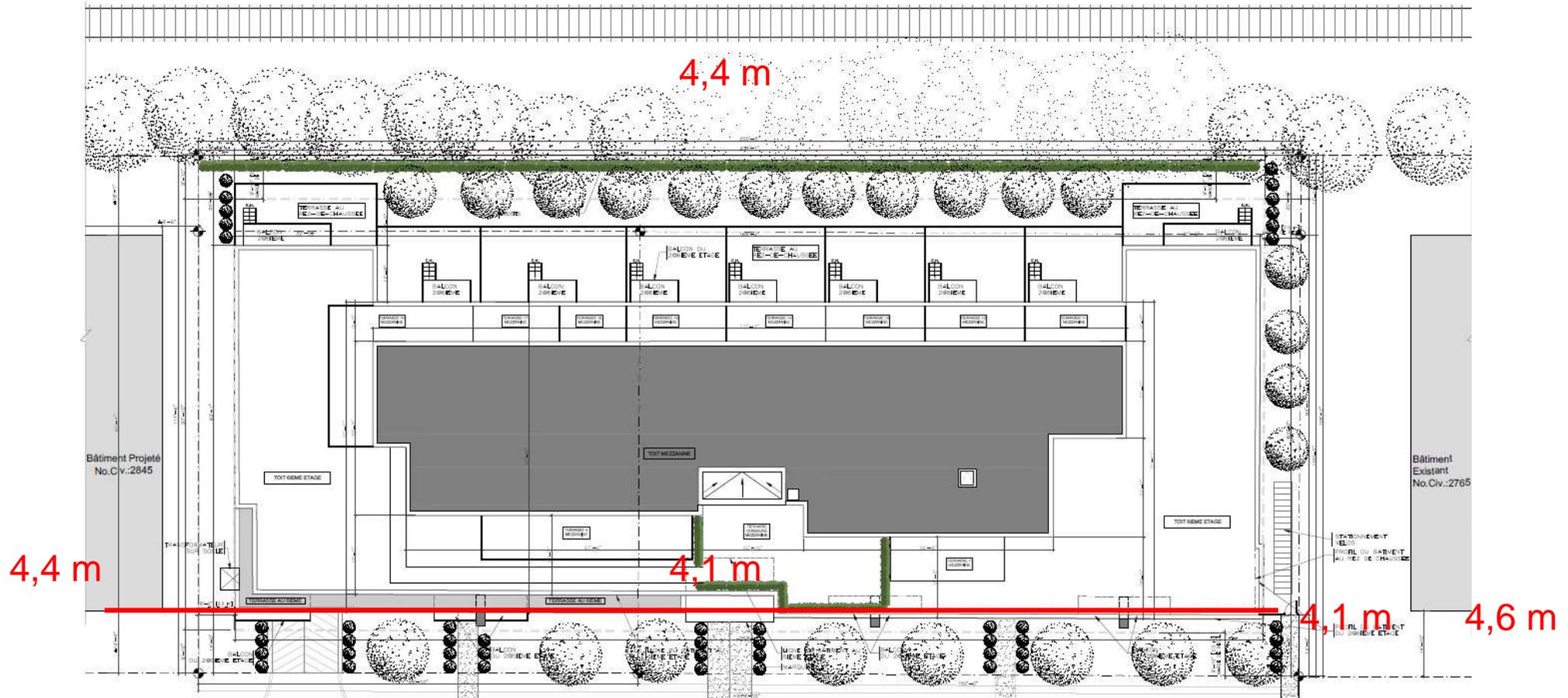
- La structure du bâtiment actuel permet difficilement d'augmenter le nombre d'étages
- La structure est plus difficilement compatible avec la nouvelle vocation souhaitée
- Le nouveau bâtiment sera reculé par rapport à la voie ferrée.
- Le nouveau bâtiment sera mieux construit pour limiter la propagation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



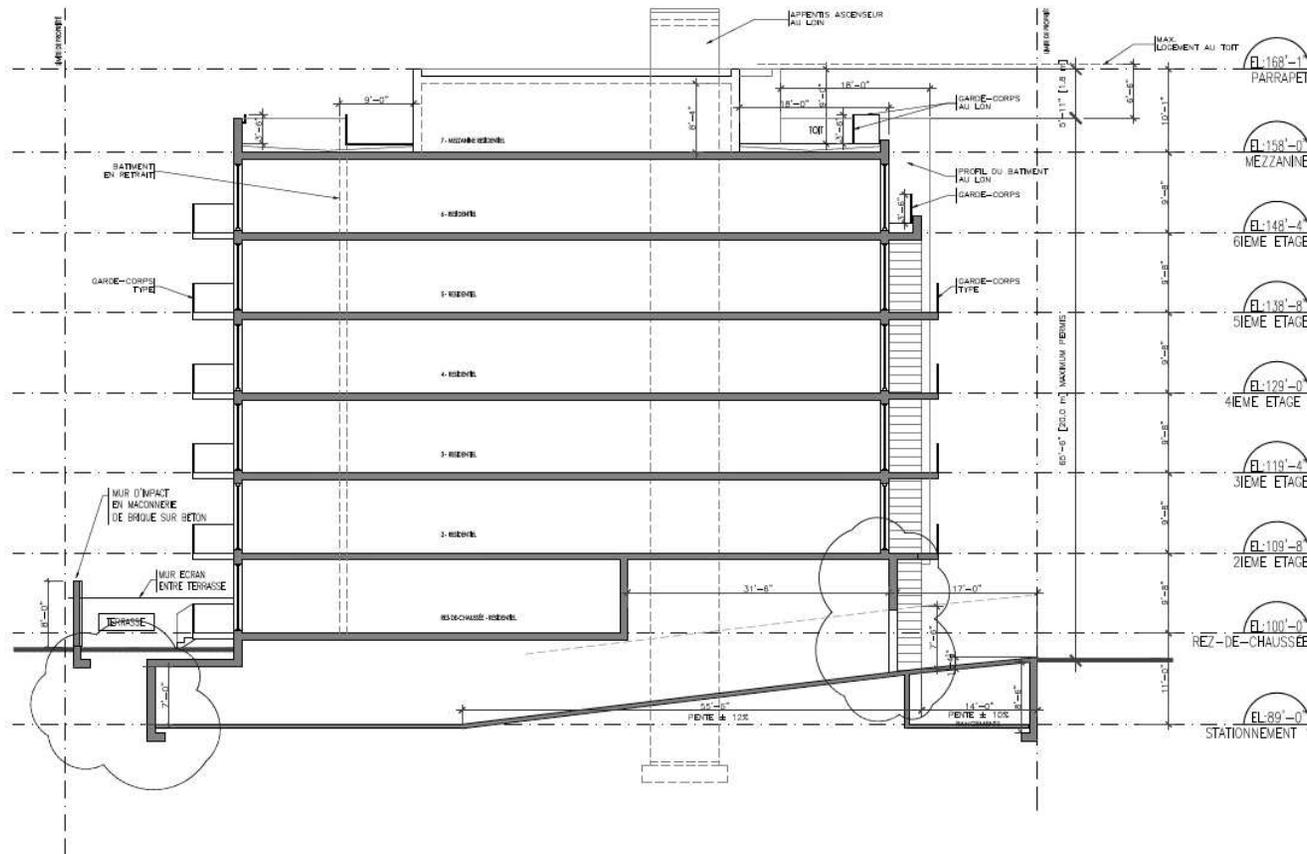
Sommaire du bâtiment

- ❖ Taux d'implantation : 58,3%
- ❖ Densité : 3.4
- ❖ Nombre de logements : 102
- ❖ 6 étages résidentiels
- ❖ Une mezzanine
- ❖ Un stationnement souterrain de 1 niveau – 65 cases

IMPLANTATION ET ALIGNEMENT

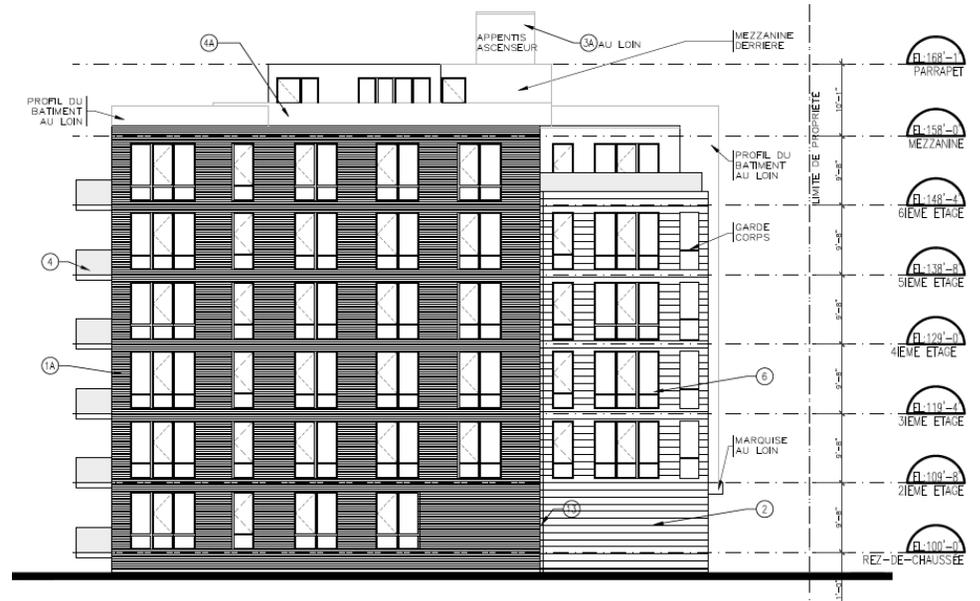
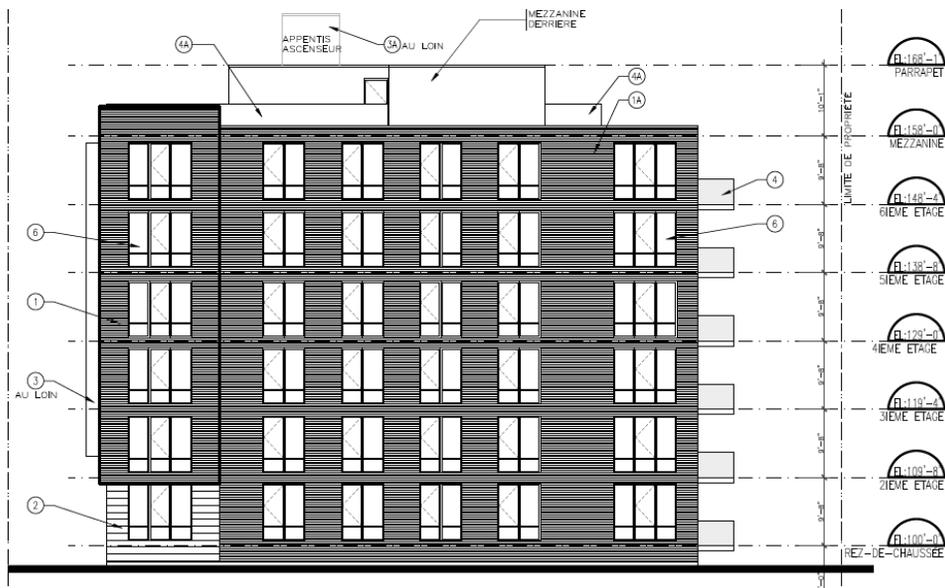


HAUTEUR

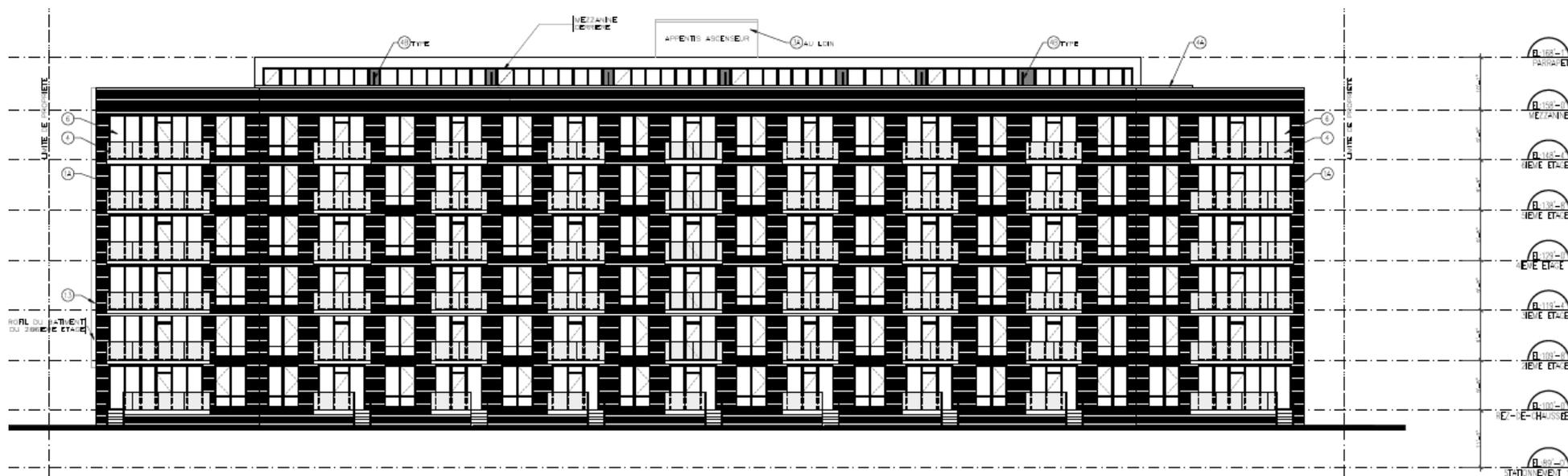


≈ 20,75 m
(sans cage d'ascenseur)

FAÇADES EST ET OUEST



FAÇADES NORD (arrière)



AMÉNAGEMENT PAYSAGER



LISTE DES VÉGÉTAUX

CLÉ	NOM BOTANIQUE / FRANÇAIS	CALIBRE	QTE	DISTANCE C/F	MÉTHODE
ARBRES FEUILLUS					
A B	ACER RUBRUM / FRAXINUS / FRAXUS ROUGE / FRAXINUS	DIAMÈTRE DE 50 MM MESURE À 0.3 M DU SOL	5	5.5 MÈTRES	P.B.
G B	QUERCUS PRINCETONENSIS / ARBRE ALIX GARRIANTE-BOIS		3	5.5 MÈTRES	P.B.
ARBUSTES FEUILLUS					
C A	COTONÉASTER ACUTIFOLIA / COTONÉASTRE	3 GALLONS	20	1 M	POT
E A	ELDERBERRY ALATUS / LITTLE MORSE / FUSAIN LITTLE MORSE	3 GALLONS	10	1 M	POT
H B	HYDRANGEA PNA 'BOBO' / HYDRANGÉE BOBO	3 GALLONS	6	1 M	POT
ARBUSTES CONFÉRÉS					
T H	TAXUS MEDIA / HEDER / IF DU JAPON / HEDER	5 GALLONS	14	1 M	POT
T D	THUJA OCCIDENTALIS MORAV / CEDRE MOR	5.5 M DE HAUT	10	1 M	POT
GRAMINÉES					
C B	CALAMAGROSTE A. KARL FORSTERY / CALAMAGROSTE	1 GALLON	20	3.7 M	POT

PERSPECTIVE 2019



Comité consultatif d'urbanisme / 2019-07-24
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 m
Hauteur (étages)	5	6
Alignement de construction	Entre 4,4 et 4,6 m	4,1 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, avec les réserves suivantes :

- Réduire le nombre de cases de stationnement proche du minimum requis (1 pour 4 unités = environ 25-30 cases). Avec ce réaménagement, intégrer les stationnements pour vélos au sous-sol;
- Le Bureau technique suggère d'élargir la poste de garage pour permettre la circulation des voitures dans les deux sens (env. 4,5 m);
- Opter pour des fenêtres ayant une meilleure efficacité à réduire le bruit (6 mm–400 mm–6 mm)
- S'assurer que les marges latérales et arrière permettent la plantation d'arbres en pleine terre. Au besoin, réduire la taille du stationnement. Faire en sorte que ces plantations s'approchent du % de canopée souhaitée dans le Plan de développement durable de l'arrondissement de 40%;
- Le requérant devra prévoir une aire D'entreposage des matières résiduelles et du recyclage sur son terrain.

MERCI