

Identification		Numéro de dossier : 1031385003
Unité administrative responsable	Arrondissement Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-03-24
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme (CO 92 03386) afin d'agrandir l'aire d'affectation "habitation" et d'augmenter les limites de densité et de hauteur de la rue Hutchison comprise entre la rue Jean-Talon et l'avenue Beaumont côté nord-est.	

Contenu

Contexte

La compagnie Conceptions Rachel-Julien Inc. a déposé auprès de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises un projet en vue de transformer les deux bâtiments industriels portant les numéros 7060 et 7080 rue Hutchison en bâtiments résidentiels. Cette compagnie souhaiterait, de plus, construire une maison de retraite de 7 étages et 60 logements, adjacente au 7060 rue Hutchison.

La partie est du site concerné est située dans une zone d'industries légères, de commerces de gros et de commerces répondant aux besoins d'entreprises (I.2C, C.7A et C.1(2)C.) où l'usage habitation est interdit. La partie ouest est localisée dans une zone d'habitation permettant au plus huit logements sur 3 étages maximum (H.2-4). En vue d'obtenir l'autorisation de construire, transformer et occuper ces bâtiments à des fins d'habitation, le requérant a déposé une demande de modification de zonage.

Le projet résidentiel déroge au Plan d'urbanisme de l'arrondissement quant à la limite de la densité, à la hauteur et au plan d'affectation du sol. À cet effet, l'adoption d'un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le conseil de ville ainsi qu'une modification au règlement de zonage par le conseil d'arrondissement sont requises afin d'autoriser les projets envisagés.

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal peut modifier le Plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

Décision(s) antérieure(s)

S/O

Description

La modification demandée vise à permettre la réalisation de trois projets d'aménagement de logements. Le premier consiste à aménager 80 unités de logements incluant l'ajout d'une mezzanine à l'étage supérieur au 7060 rue Hutchison. Le deuxième projet prévoit 95 unités de logements au 7080 rue Hutchison. Les logements proposés seraient tous en copropriétés divisées. La modification de zonage permettrait aussi la construction du troisième projet constitué d'un bâtiment résidentiel additionnel contigu au 7060 rue Hutchison. Ce nouvel immeuble de 7 étages serait construit dans le cadre de l'Opération solidarité 5000 logements et inclurait 60 logements destinés à une clientèle de personnes âgées autonomes. Cette maison de retraite, qui serait la propriété d'un organisme sans but lucratif, inclurait un espace communautaire ainsi que des services destinés aux aînés. Elle est toutefois conditionnelle à l'achat, par le requérant, de la ruelle séparant le 7060 rue Hutchison et un terrain vacant.

Selon le règlement de zonage, aucune unité de stationnement est requise pour la construction d'une maison de retraite ou pour la transformation de bâtiments industriels en bâtiments résidentiels dans une zone d'habitation. Malgré cela, une dizaine d'unités de stationnement extérieures seraient fournis pour répondre aux besoins des aînés. Le bâtiment situé au 7080 serait pourvu de 50 unités de stationnement au sous-sol et 12 unités extérieures dans la cour arrière. Quant au bâtiment situé au 7060 rue Hutchison, il serait bonifié par l'ajout de 50 unités de stationnement au sous-sol.

L'emplacement faisant l'objet de la demande de modification est situé à l'intérieur des zones 0227 et 0276 au plan des zones accompagnant le règlement de zonage (Règlement 01-283). La zone 0276 inclue le secteur industriel localisé le long de la rue Hutchison entre la rue Jean-Talon et l'avenue Beaumont. Quant à la zone 0227, elle est limitée par tous les bâtiments localisés au sud des bâtiments situés sur la rue Jean-Talon, à l'ouest des bâtiments situés sur le boulevard de l'Acadie, au nord des bâtiments situés sur la rue Beaumont et à l'ouest des bâtiments situés sur la rue Hutchison et l'avenue du Parc.

Le projet de règlement de zonage, soumis ultérieurement, proposerait la création d'une nouvelle zone à l'intérieur des zones 0227 et 0276. Cette nouvelle zone comporterait les deux immeubles industriels sis au 7060 et 7080 rue Hutchison ainsi que le nouveau bâtiment à être construit et serait affectée à de l'habitation uniquement. La modification concernerait l'usage et la densité pour toute la nouvelle zone. L'usage "H.3-7" y serait autorisé, la limite de densité serait augmentée de 3 à 4,5. La modification de la hauteur toucherait uniquement la partie appartenant anciennement à la zone 0227 et serait de 20 mètres maximum, comme déjà prévu à la zone 0276.

La réalisation de ce projet requiert une modification au Plan d'urbanisme. Bien qu'une infime partie, du côté ouest, se trouve déjà dans l'aire d'affectation "habitation", la majeure partie est située dans un secteur "industrie légère". L'aire d'affectation "habitation" serait agrandie pour inclure les bâtiments situés au 7060 et 7080 rue Hutchison. La densité qui est respectivement de 3 pour la partie industrielle et de 2 pour la partie habitation serait augmentée dans l'ensemble pour atteindre 4.5. Finalement, la hauteur de la partie située dans l'aire d'affectation "habitation" qui est limitée à 12.5 mètres maximum serait modifiée pour atteindre celle de l'affectation industrielle, soit 23 mètres.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis que la transformation des deux bâtiments industriels à des fins d'habitations ainsi que la construction d'une maison de retraite sont justifiées et qu'une suite favorable devrait leur être accordée en raison des éléments suivants:

- la modification de l'usage sur la rue Hutchison côté nord présenterait une amélioration pour les résidents des habitations riveraines. En effet, la transformation de ces immeubles à des fins résidentielles permettrait de créer une zone de transition entre les duplex et triplex sur la rue Durocher et les bâtiments industriels sur la rue Hutchison côté sud ;
- de plus, la nouvelle construction serait conçue de manière à mitiger l'impact des deux bâtiments de 5 et 6 étages sur les bâtiments résidentiels de 3 étages de la rue Hutchison. Selon les plans des architectes la maison de retraite serait traitée en cascades pour servir de transition entre ces bâtiments ;
- la construction de la maison de retraite permettrait aux aînés de demeurer dans leur quartier et maintenir ainsi leur qualité de vie ;

- l'usage habitation est compatible avec l'usage industriel léger autorisé sur la rue Hutchison. La gamme d'usages industriels est limitée à ceux qui ne génèrent que peu de nuisances et l'entreposage extérieur n'est pas autorisé, facilitant ainsi l'insertion d'un projet résidentiel à proximité d'un secteur industriel ;
- la réduction de la circulation de véhicules lourds présenterait une amélioration pour les résidents de la rue Hutchison ;
- la transformation des bâtiments visés versus leur démolition permettrait de préserver certains éléments architecturaux marquants du patrimoine industriel ;
- le grand nombre de fenêtres et leur traitement à l'horizontal contribueraient à créer un espace résidentiel intéressant ;
- selon des données recueillies à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, de janvier 1999 à décembre 2001, 29,6% d'acheteurs anciennement locataires, dans l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-extension proviennent du même quartier. Le recyclage des bâtiments industriels en copropriétés divisées permettrait de libérer des logements en location dans l'arrondissement. En 2001, le taux d'inoccupation de ces logements s'élevait à 0,5%;
- selon le promoteur, 17 compagnies, employant 180 personnes et se spécialisant pour la plupart dans l'industrie du vêtement, sont établies actuellement au 7080 rue Hutchison et occupent 87 000 pi. ca. de superficie de plancher, soit environ 75% de la superficie du bâtiment. La grande majorité sera localisée sous peu dans le secteur traditionnel du textile, soit les rues Chabanel et Meilleur. D'autres ont trouvé place dans les quartiers adjacents à la rue Hutchison dont l'avenue du Parc, la rue Faillon et le boulevard Saint-Laurent. Finalement, pour une vingtaine d'employés, leur relocalisation est en discussion ou incertaine encore ;
- oeuvrant aussi dans l'industrie du vêtement , 9 compagnies, employant 155 personnes au total, occupent 70 000 pi.ca. de superficie de plancher du bâtiment situé au 7060 rue Hutchison, soit environ 70% du bâtiment. Des démarches sont actuellement entreprises auprès des locataires pour les relocaliser dans un secteur industriel de l'arrondissement ;
- l'approbation d'un P.I.I.A. dont les dispositions sont existantes, préalablement à l'émission du permis, permettrait d'assurer l'intégration architecturale des bâtiments lors de leur transformation.

Aspect(s) financier(s)

Les informations suivantes ont été obtenues de M. Louis Bénard, commissaire au développement économique de l'arrondissement.

Les immeubles sis au 7060 et 7080 Hutchison sont des immeubles qui ne répondent plus très bien aux normes des entreprises manufacturières contemporaines qui requièrent des emplacements industriels plus efficaces sur le plan de l'espace et des systèmes de transports utilisant des camions de grande taille (53 pieds). Il faut comprendre que ces immeubles sont situés dans un cadre bâti très serré qui limite les propriétaires quant à leur capacité de modifier les bâtiments pour répondre aux entreprises et à leurs exigences.

La valeur foncière du 7060 rue Hutchison et du 7080 rue Hutchison, avant la transformation, est respectivement de 1 560 000\$ et de 1 800 000\$, ce qui génère des revenus de taxe foncière de 64 225\$ et de 56 106\$ pour un total de 120 331\$. Après la transformation des immeubles, la valeur foncière estimée serait de 12 800 000\$ pour le 7060 rue Hutchison et de 15 360 000\$ pour le 7080 rue Hutchison. La taxe foncière générée serait respectivement de 267 520\$ et de 321 024\$ ce qui totaliserait 588 544\$. On peut donc estimer que la transformation des deux bâtiments procurerait des revenus supplémentaires de taxe foncière d'environ 468 213\$. De plus, considérant que la partie du terrain sur laquelle est projetée la maison de retraite de 60 logements est actuellement vacante et qu'aucune taxe foncière n'est perçue, l'augmentation des revenus fiscaux inclurait la totalité des taxes imposables sur les 60 nouveaux logements. Ainsi, selon l'hypothèse que chacune des unités serait évaluée à 125 000\$, cette nouvelle construction générerait des revenus de taxation additionnels annuels d'environ 150 000\$.

Impact(s) majeur(s)

S/O

Opération(s) de communication

S/O

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement demandant au conseil municipal de modifier le plan d'urbanisme.

Adoption du projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme par le conseil municipal.

Consultation par l'office de consultation publique.

Dépôt du rapport de consultation de l'office de consultation publique au conseil municipal.

Adoption de la modification au plan d'urbanisme par le conseil municipal.

Avis de motion et adoption du premier projet modifiant le règlement de zonage par le conseil d'arrondissement.

Assemblée publique par le conseil d'arrondissement.

Affichage et publication d'un avis relatif à la démarche d'approbation référendaire.

Procédure d'approbation référendaire (le cas échéant).

Adoption du règlement de zonage par le conseil d'arrondissement.

Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement de zonage.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme et à la réglementation de zonage de l'arrondissement.

Validation

Intervenant Secrétariat général , Direction des affaires juridiques (Jean-François MILOT) Développement économique et développement urbain , Direction du développement urbain (Claude DAUPHINAIS)	Sens de l'intervention Avis favorable avec commentaires Avis favorable
Autre intervenant	Sens de l'intervention

Responsable du dossier Roula HEUBRI Architecte, préposée à la planification Tél. : 868-3494 Télécop. : 868-3517	Endossé par: Benoit LACROIX Conseiller en aménagement, chef d'équipe Tél. : 868-3513 Télécop. : 868-3517 Date d'endossement : 2003-02-21
--	--

Numéro de dossier : 1031385003