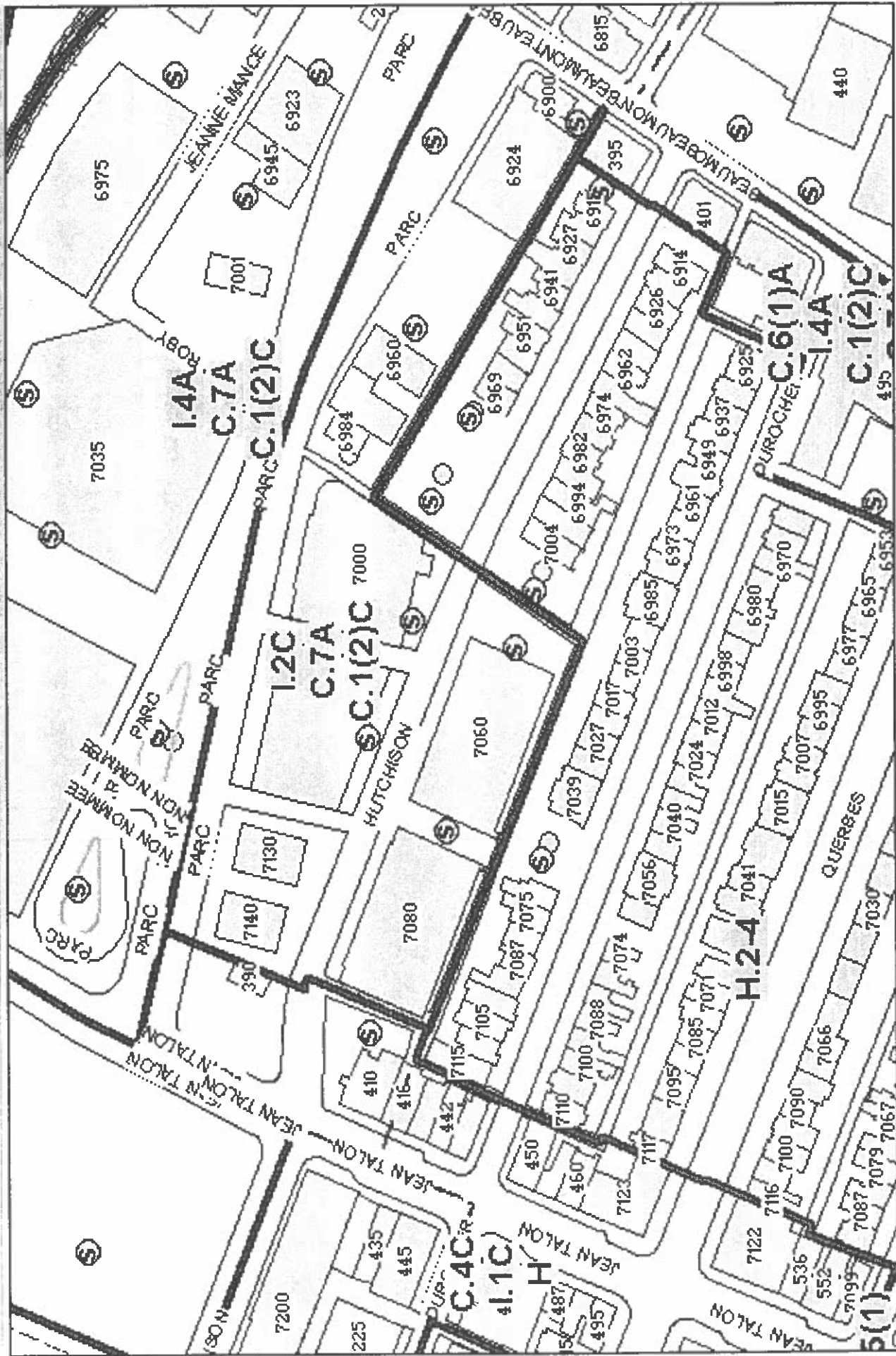


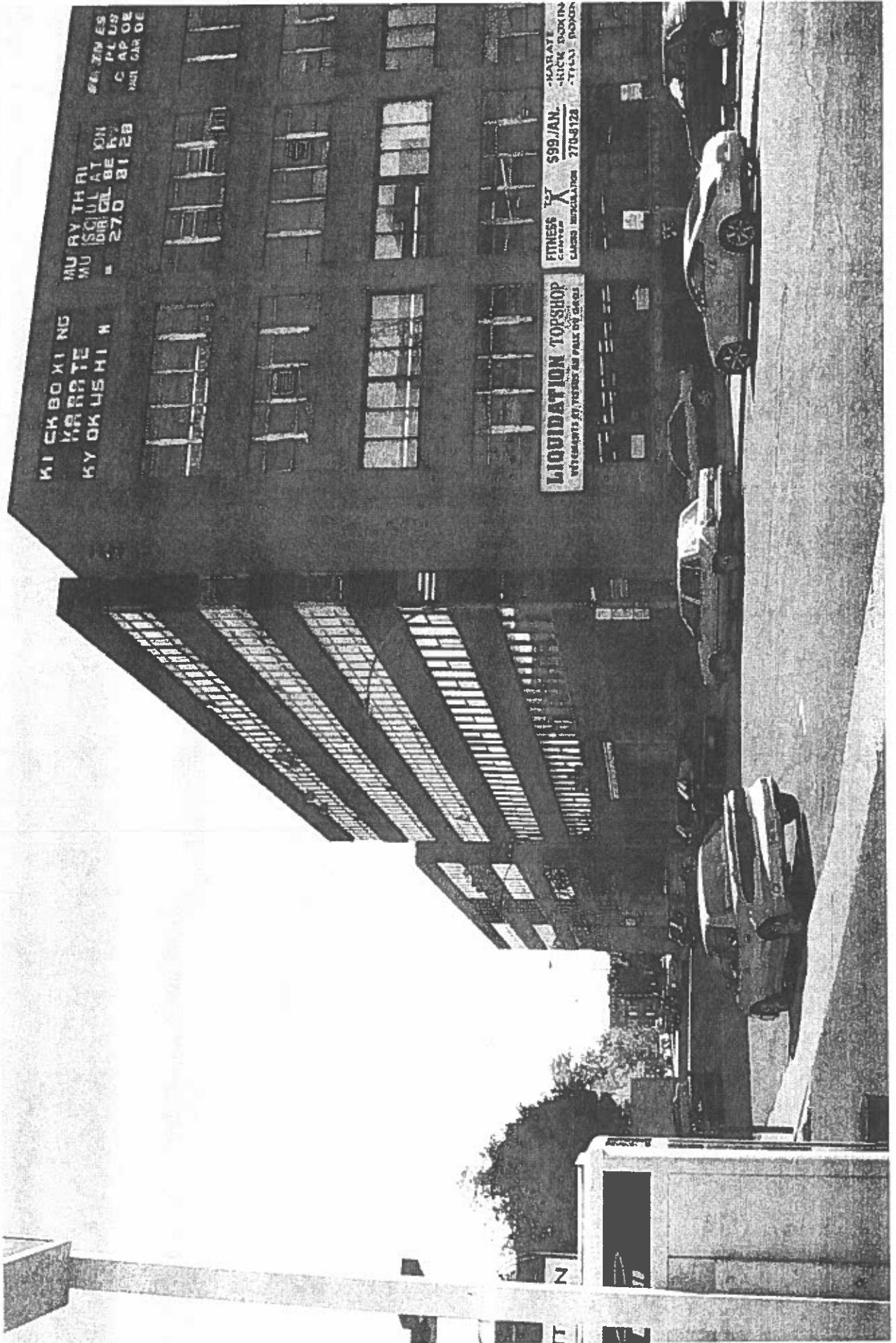
# Modification au Plan Mécanisme

Rue P... ..

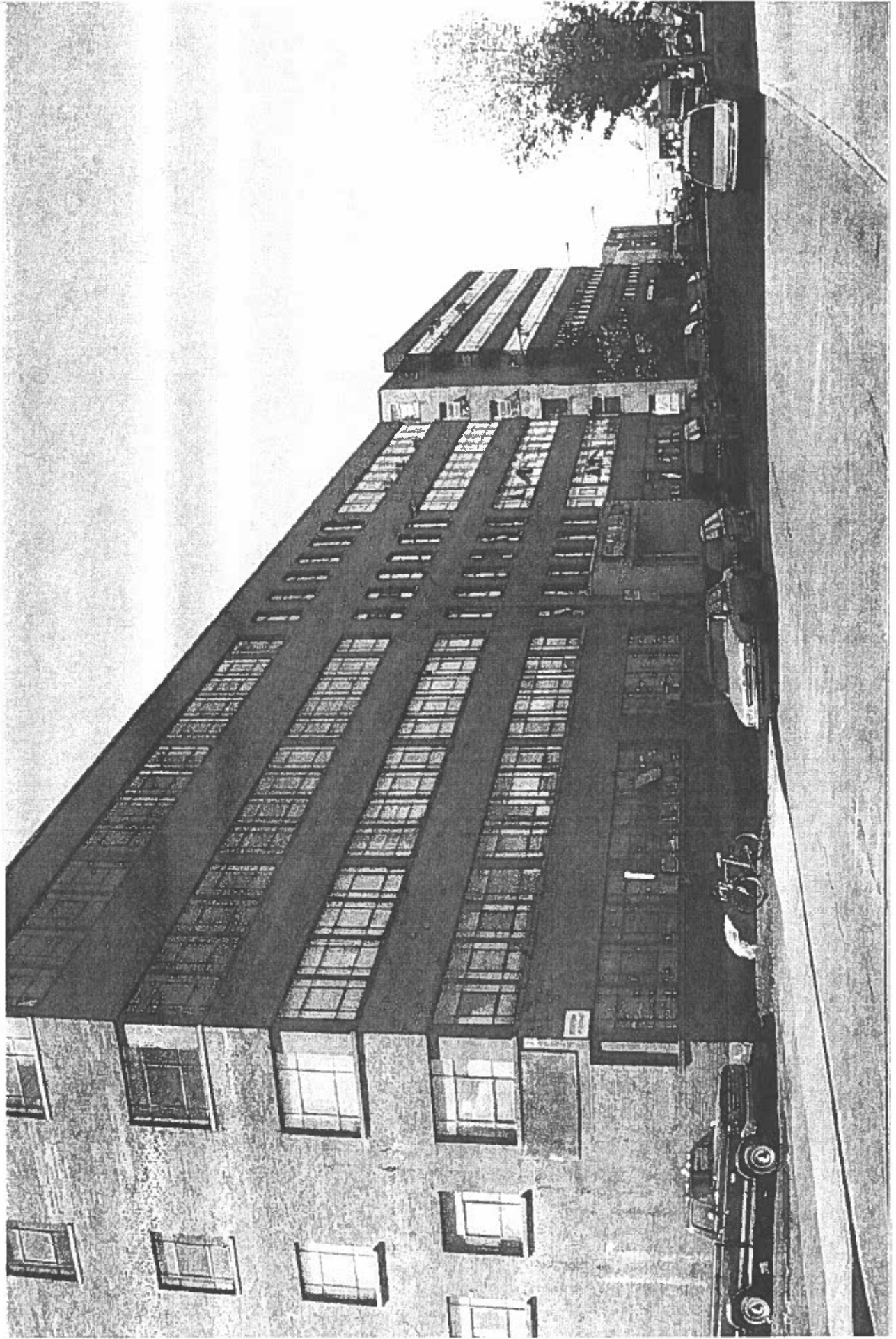
# Emplacement du projet



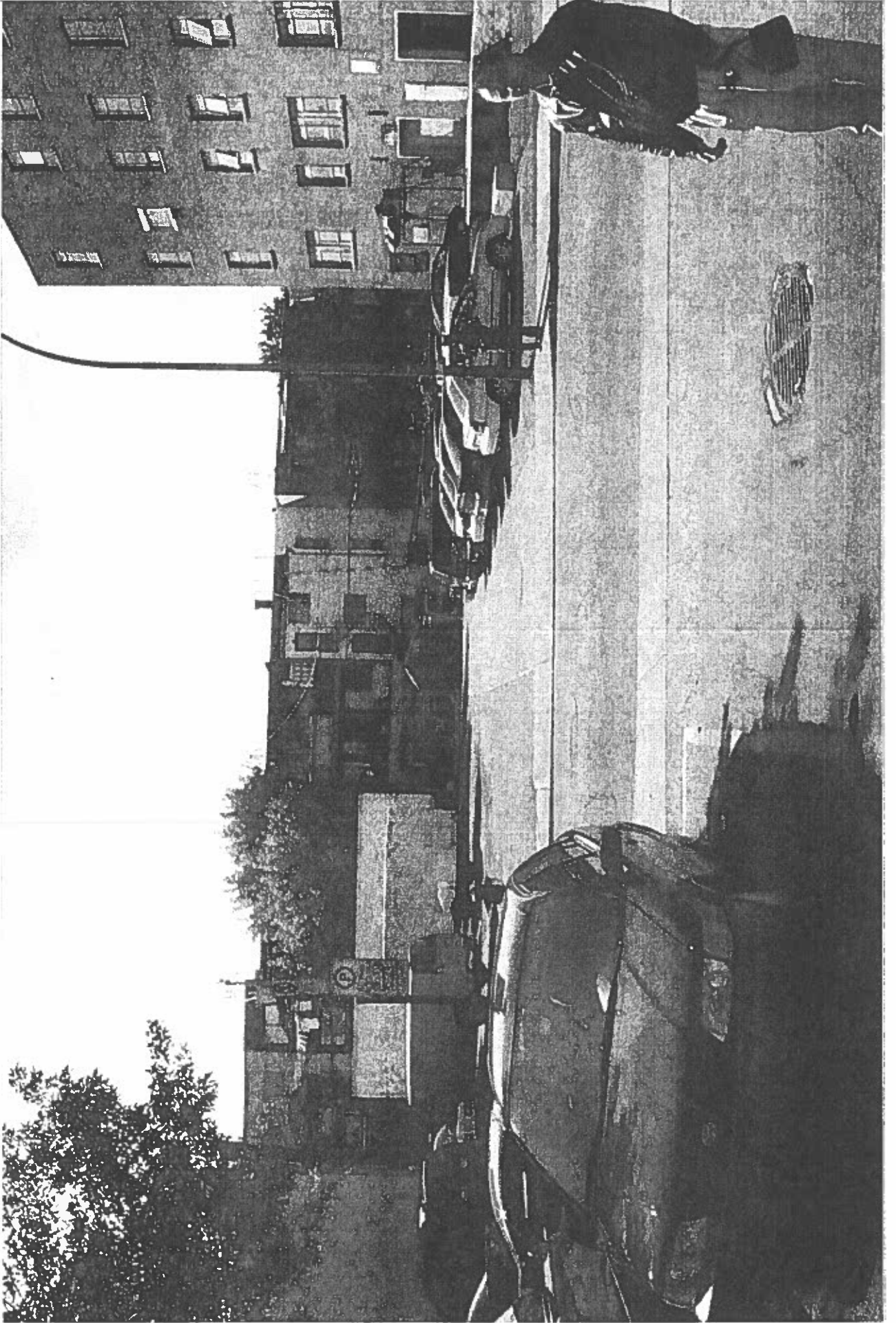
# Intersection rues Hutchison et Jean-Talon



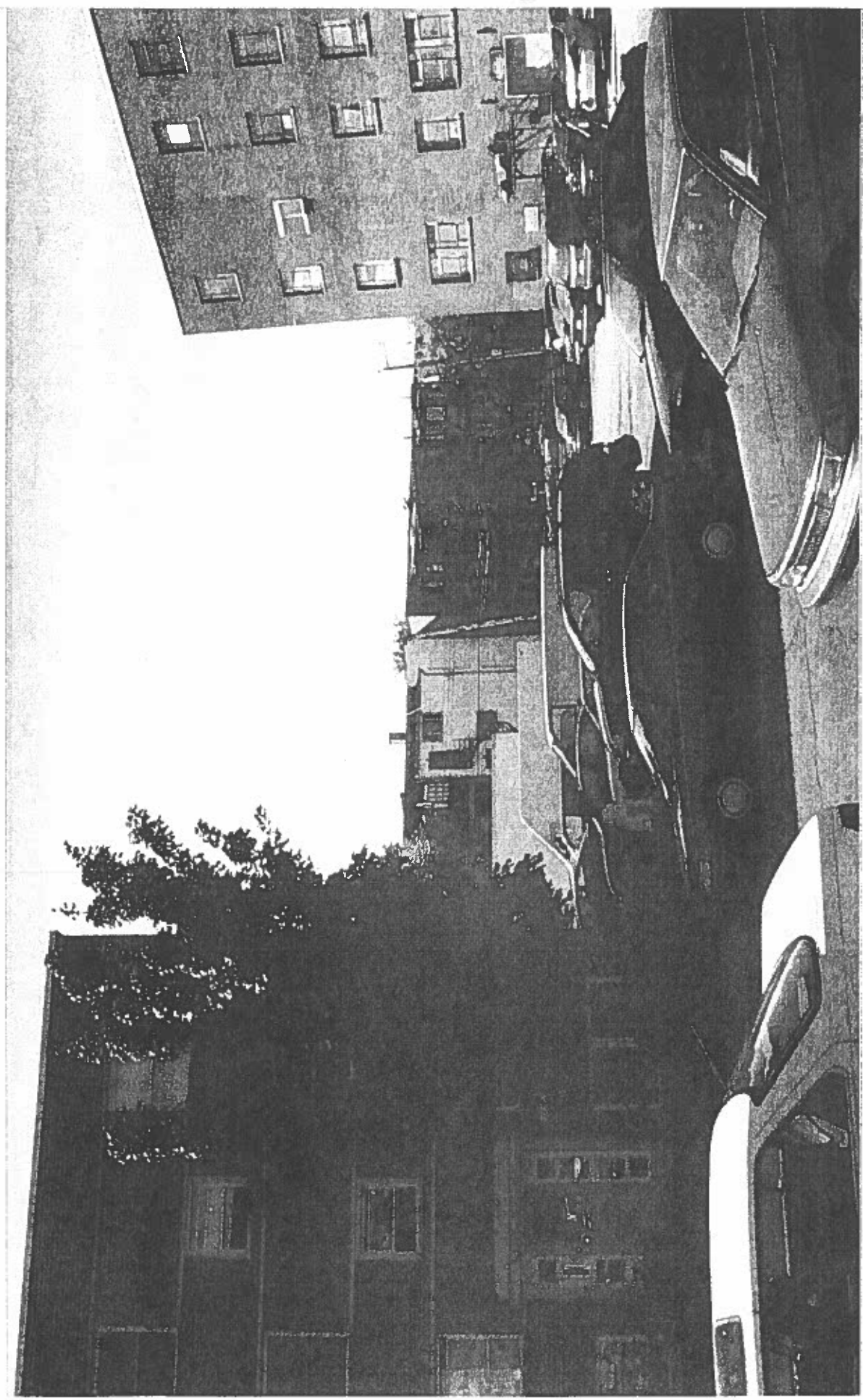
**7060 et 7080 rue Hutchison**



# Ruelle



**Terrain vacant adjacent au 7004 rue  
Hutchison**



## Contexte

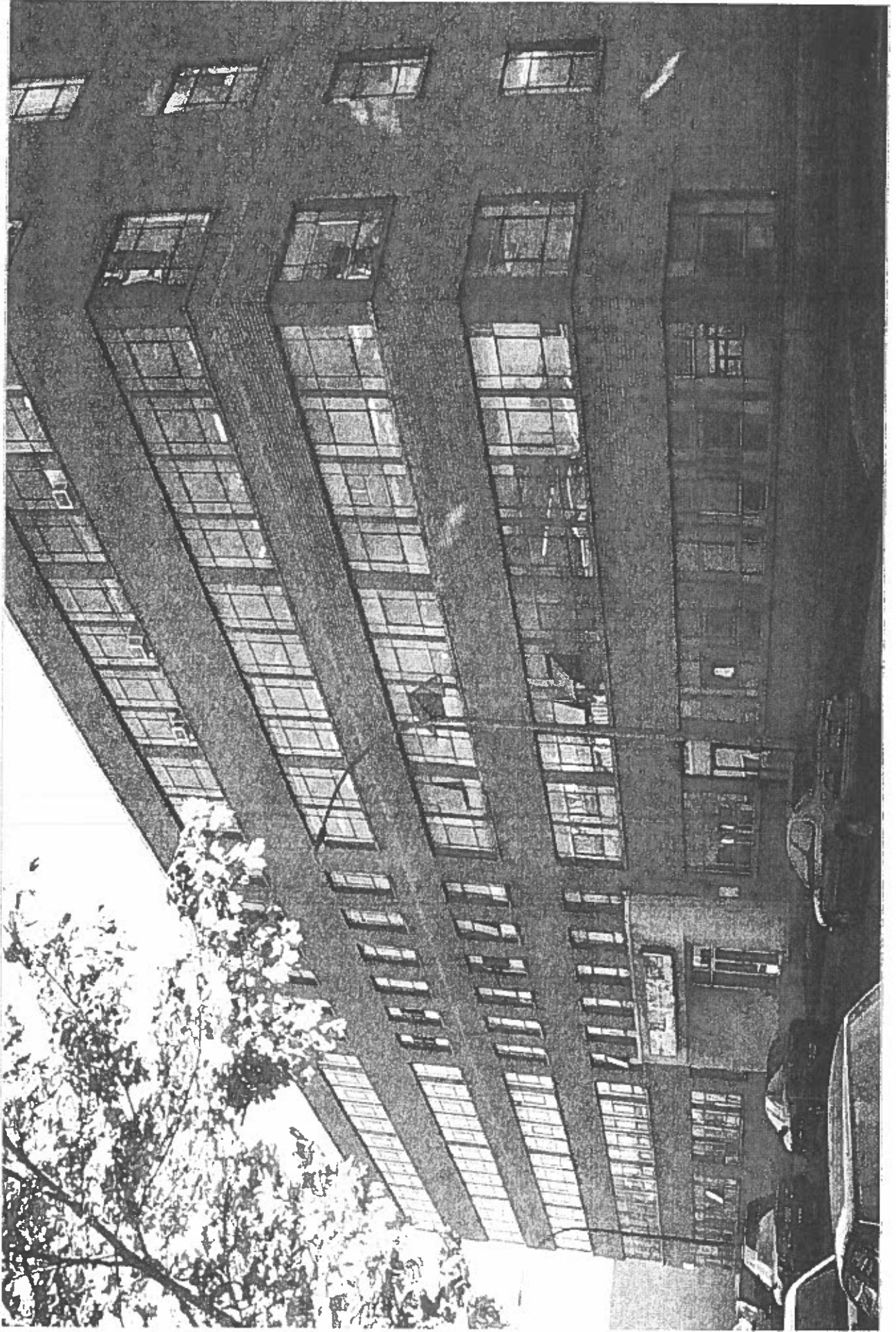
- Transformation des bâtiments industriels situés au 7060 et au 7080 rue Hutchison en bâtiments résidentiels.
- Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel adjacent au bâtiment situé au 7060 rue Hutchison.

## Description du projet

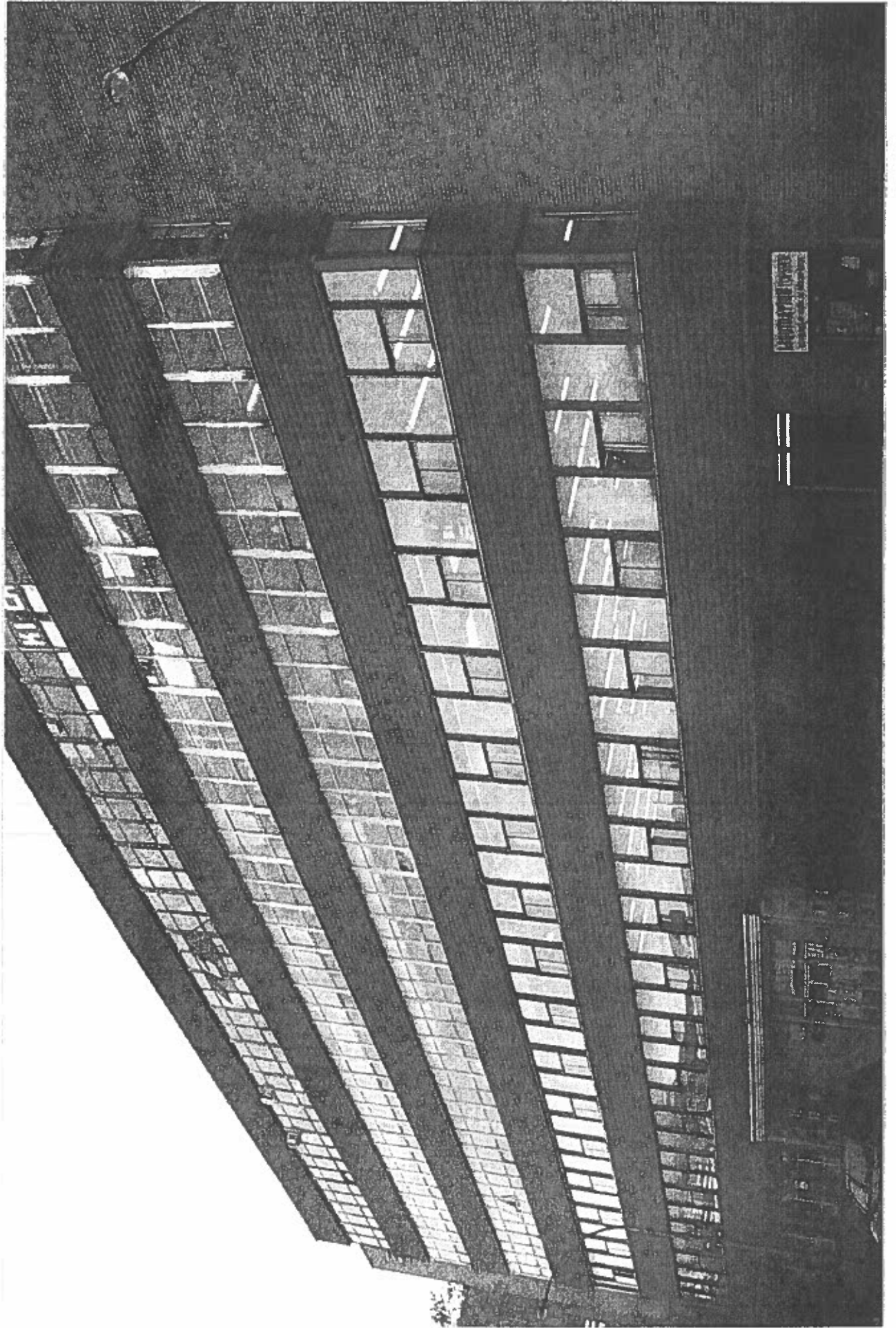
- Permettre la réalisation de 3 projets résidentiels.
- Aménager 80 unités de logements avec ajout d'une mezzanine au 7060 rue Hutchison incluant 50 unités de stationnement au sous sol.
- Aménager 95 unités de logements au 7080 rue Hutchison incluant 44 unités de stationnement au sous sol.
- Construire une maison de retraite sur 7 étages comprenant 60 logements.
- Achat de la ruelle séparant le 7060 rue Hutchison et le terrain vacant.



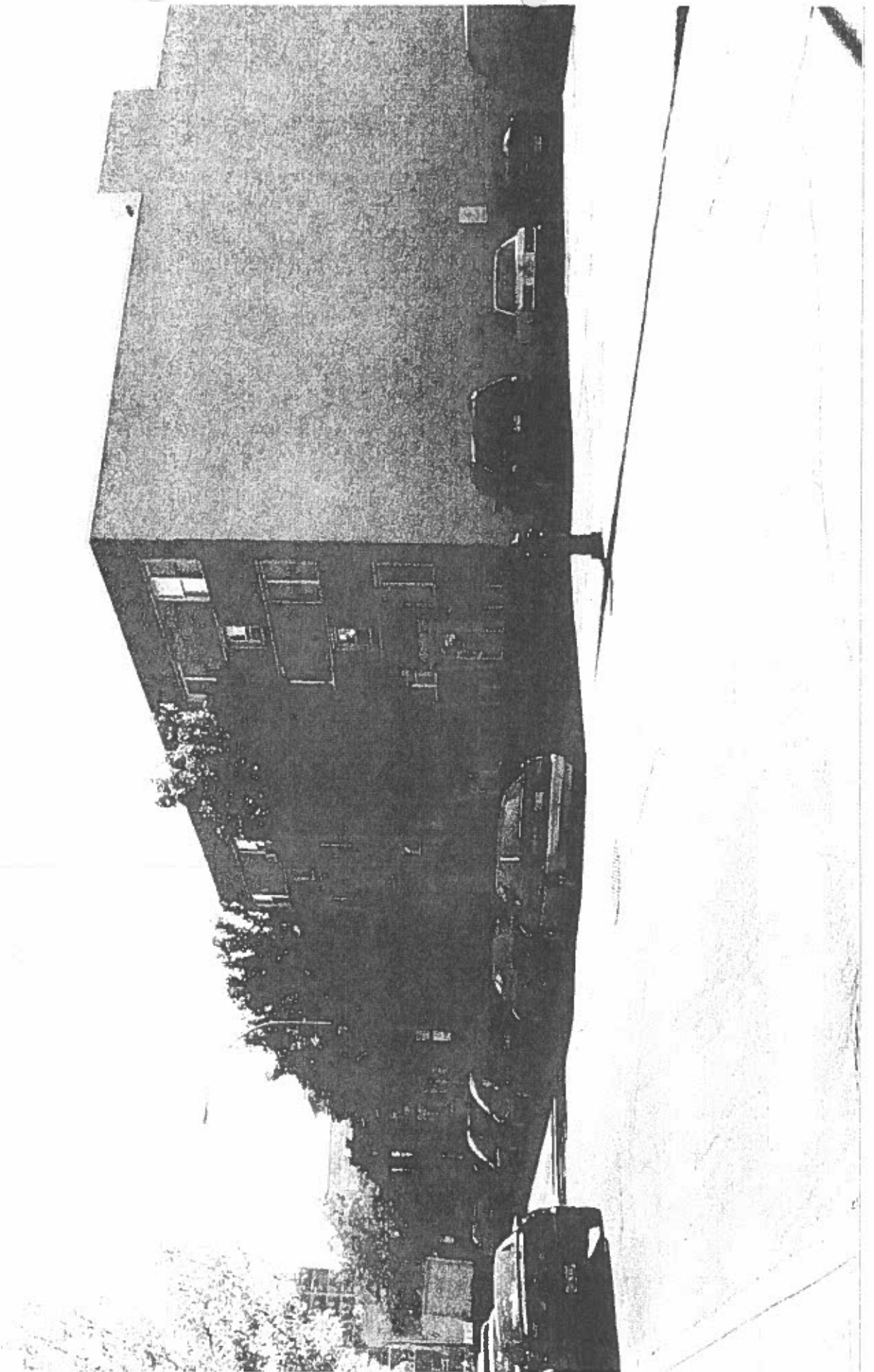
7060 rue Hutchison



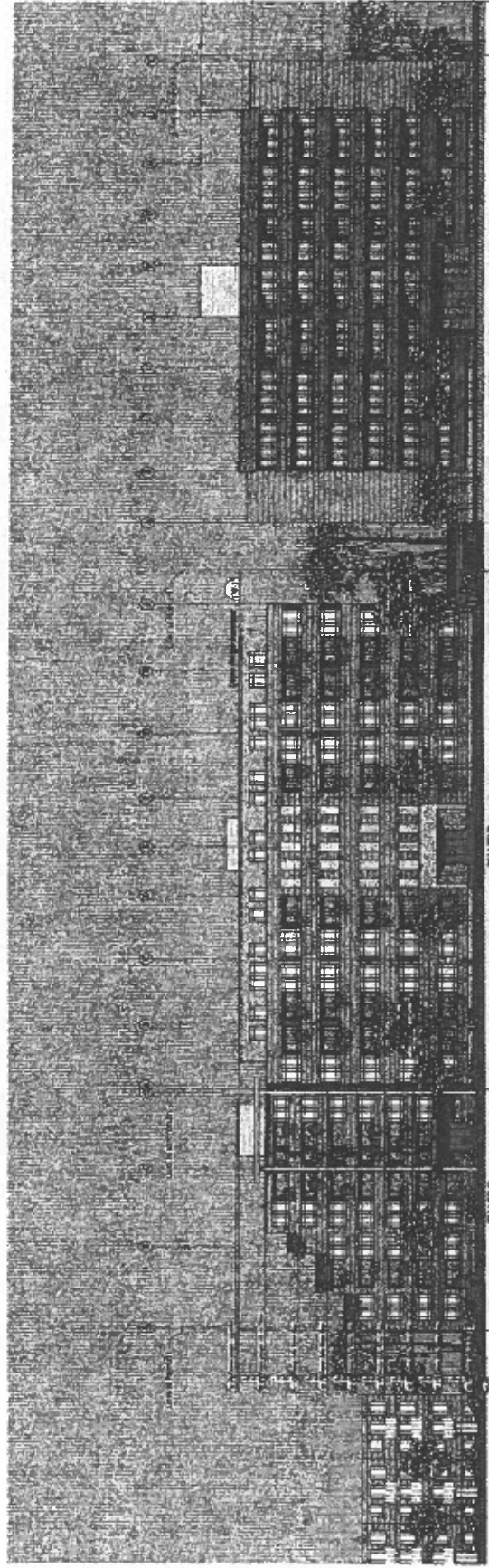
# 7080 rue Hutchison



**7004 rue Hutchison**



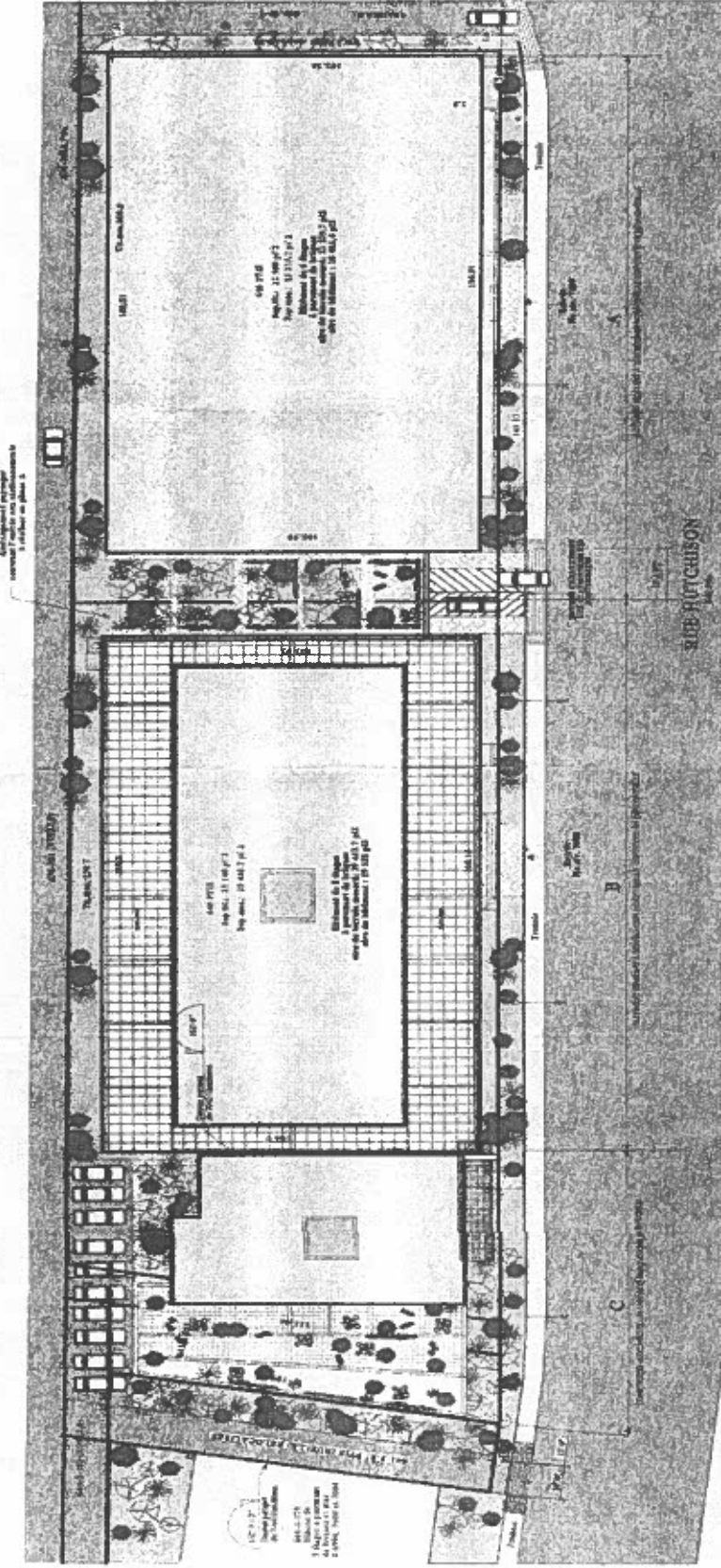
# Élévation proposée



ÉLÉVATION HUTCHISON

Ville de Montréal

# Plan d'implantation proposé



IMPLANTATION

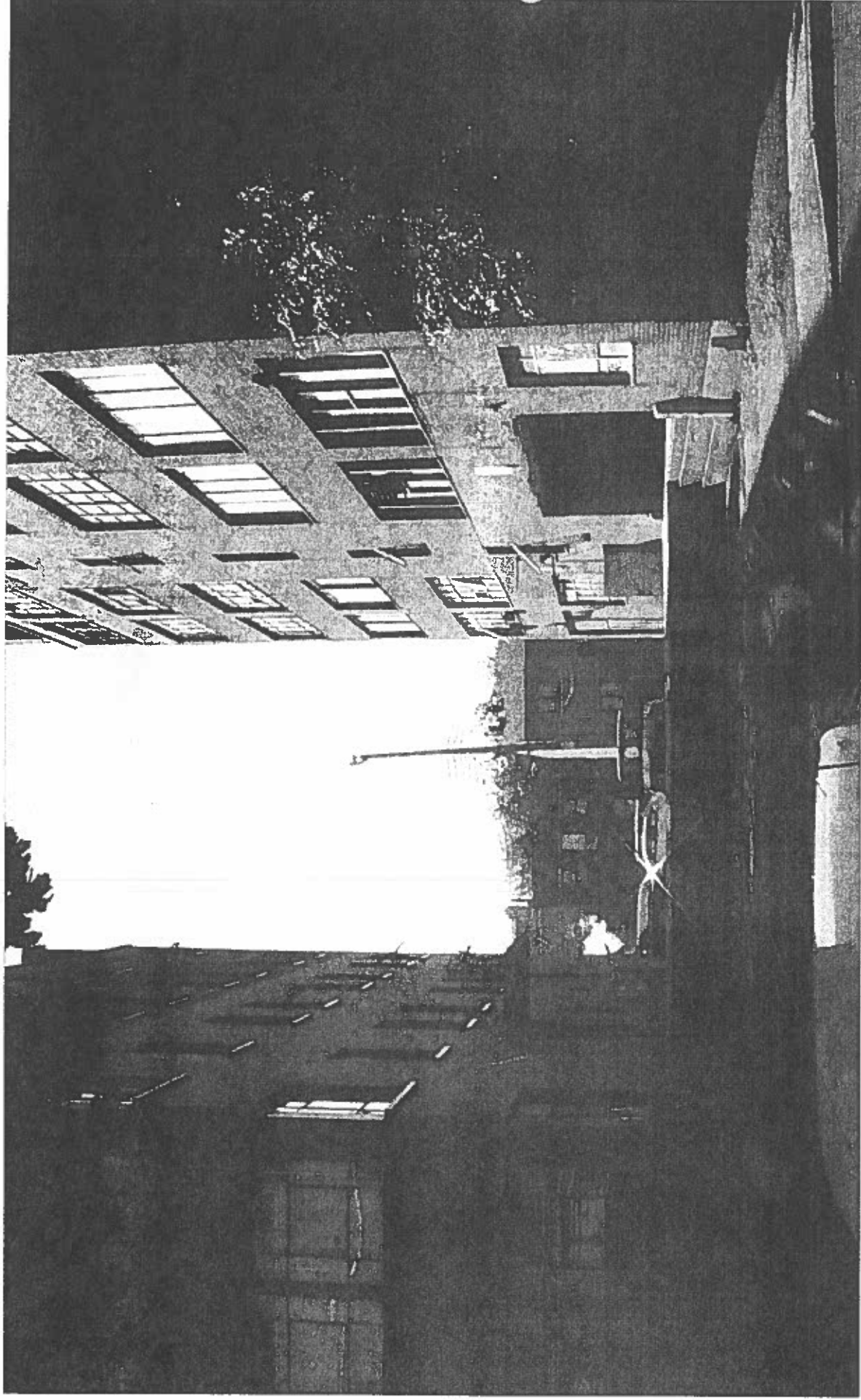
PROJET DE MODIFICATION DE ZONAGE DU 7060 ET DU 7080 RUE HUTCHISON  
INDUSTRIEL VERS RÉSIDENTIEL  
AVEC INTÉGRATION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT À Vocation I RÉSIDENTIELLE

PIERRE JOLY architecte  
CONCEPTIONS RACHEL-JULIEN inc.  
1035 BUCKLEAU EST, MONTRÉAL H3W 1H2

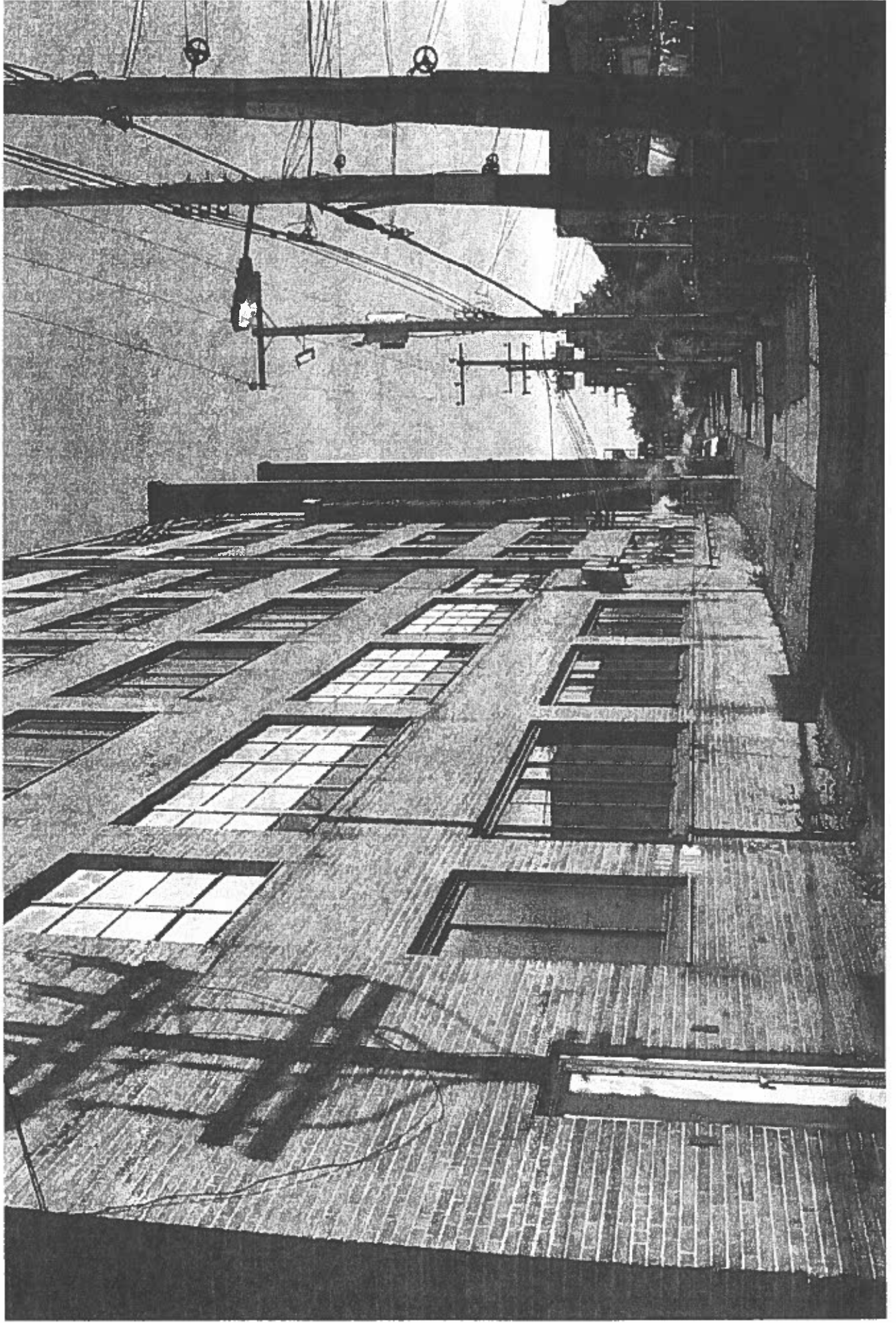
## LES CONDOS DE LA GARE

Ville de Montréal

# Entrée du futur stationnement intérieur entre le 7060 et le 7080 rue Hutchison



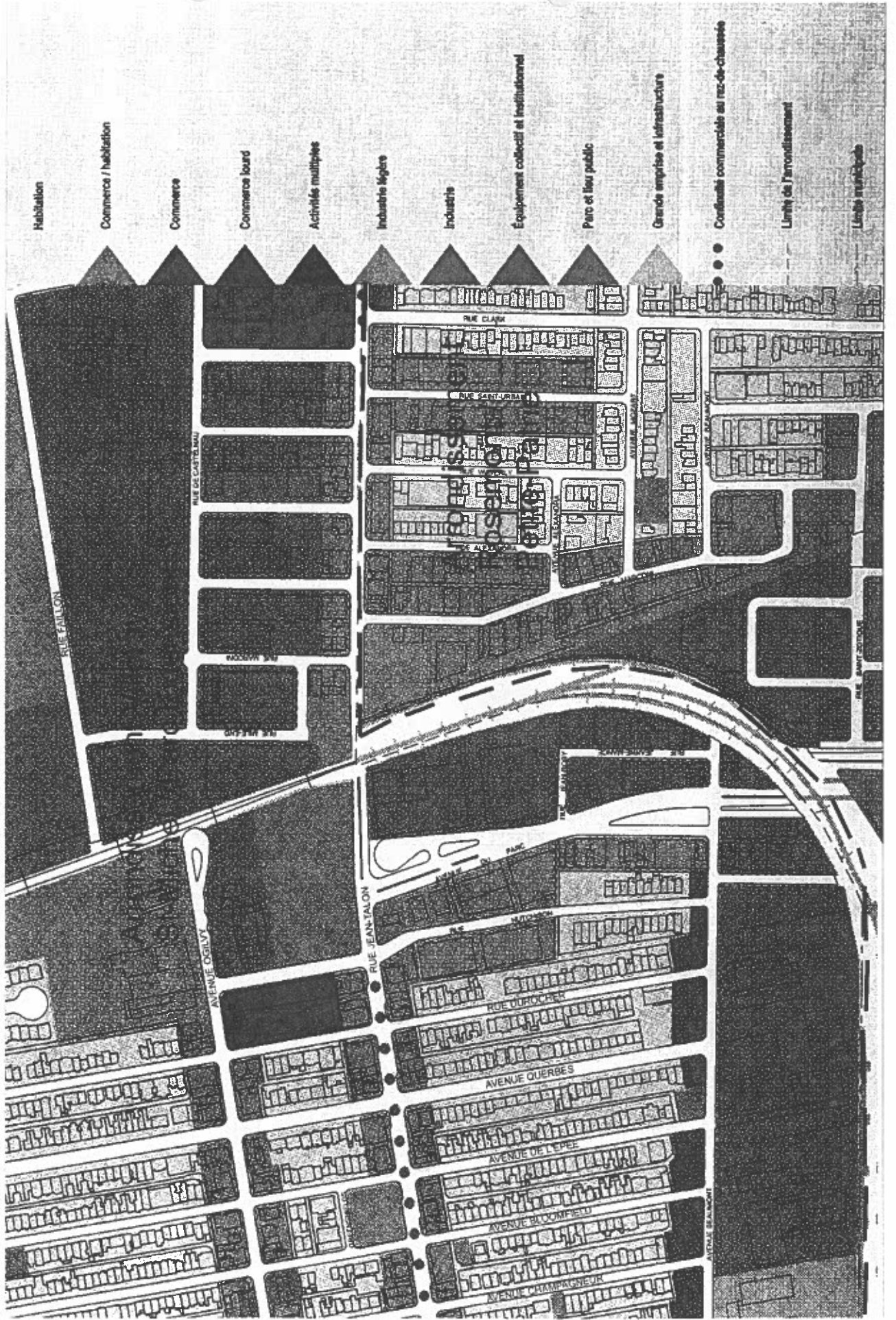
# Vue de la ruelle arrière



Urbanisme



# Plan d'affectation du sol actuel

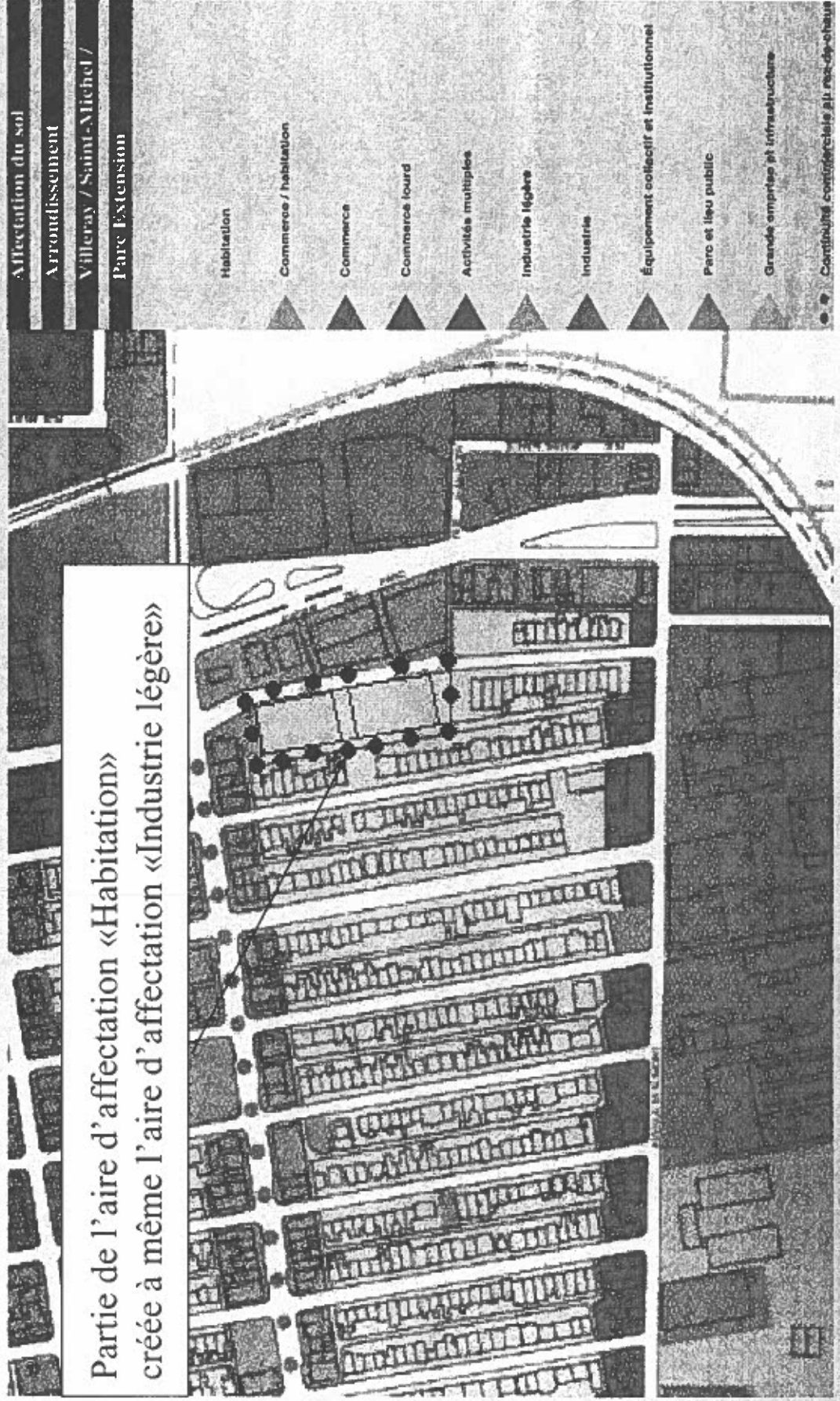


## Affectation du sol

- Affectation du sol: bien qu'une partie du côté ouest se trouve déjà dans l'aire d'affectation habitation, l'autre partie est située dans le secteur industrie légère. L'aire d'affectation habitation serait agrandie pour inclure les 2 bâtiments industriels.

# Plan d'affectation du sol proposé

Partie de l'aire d'affectation «Habitat»  
créée à même l'aire d'affectation «Industrie légère»



# Plan des limites de hauteur et de densité actuel



**Limites de hauteur et de densité**  
**Arrondissement**  
**Villeray / Saint-Michel /**  
**Parc Extension**

ÉCHELLE	HAUTEUR			DENSITÉ MAXIMUM	BUTÉMENT
	Min.	Max.	Écartement en mètres		
1	3,0	8,0	1	1,0	Faible Moyenne Élevée
2	5,5	9,0	2	1,5	
3	8,0	12,0	3	2,0	
4	10,0	15,0	4	2,5	
5	12,0	18,0	5	3,0	
6	14,0	20,0	6	3,5	
7	16,0	22,0	7	4,0	
8	18,0	24,0	8	4,5	
9	20,0	26,0	9	5,0	
10	22,0	28,0	10	5,5	
11	24,0	30,0	11	6,0	
12	26,0	32,0	12	6,5	

**Perré et lieu public**  
**Équipement collectif et institutionnel**  
**Limite de secteur**  
**Limite de l'arrondissement**  
**Limite municipale**

## Densité et hauteur

- Densité: la densité qui est respectivement de 2 pour la partie habitation et de 3 pour la partie industrielle serait augmenté dans l'ensemble pour atteindre 4.5.
- Hauteur: la modification toucherait uniquement la partie déjà résidentielle qui est limitée à 12.5 mètres. La hauteur serait portée à 23 mètres comme déjà autorisé dans la partie industrielle.

# Plan des limites de hauteur et de densité proposé

Partie du plan des limites de hauteur et densité passant des catégories «5A» et «8A» à la catégorie «9B»



NOM	HAUTEUR		DENSITÉ		REMARQUES
	Min.	Max.	Min.	Max.	
1	3.0	6.0	1	1.0	Faibles Densités
2	3.8	9.0	2	1.5	
3	5.0	14.5	3	2.0	
4	6.0	19.5	4	2.5	
5	7.5	24.5	5	3.0	
6	8.5	29.5	6	3.5	
7	9.5	34.5	7	4.0	Densités
8	10.5	39.5	8	4.5	
9	11.5	44.5	9	5.0	
10	12.5	49.5	10	5.5	
11	13.5	54.5	11	6.0	
12	14.5	59.5	12	6.5	

Parc et lieu public  
 Equipement collectif et institutionnel  
 Limite de secteur  
 Limite de l'arrondissement  
 Limite municipale

# **PROCESSUS DE MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME**

**ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT  
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME**

**AVIS POUR ASSEMBLÉE PUBLIQUE  
DE CONSULTATION**

**ASSEMBLÉE PUBLIQUE  
DE CONSULTATION**  
(Office de consultation publique de Montréal)

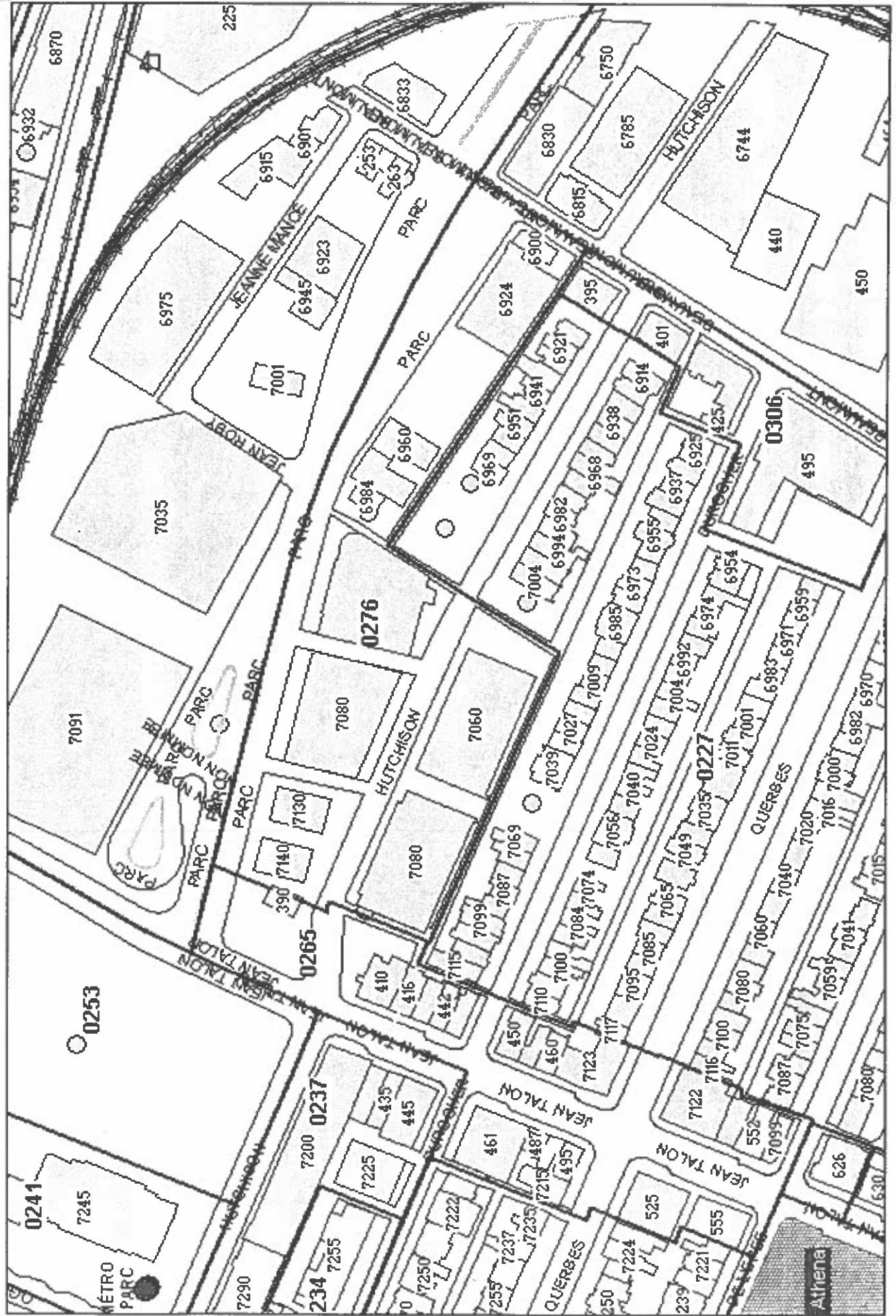
**ADOPTION DU RÈGLEMENT  
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME**

Ville de Montréal

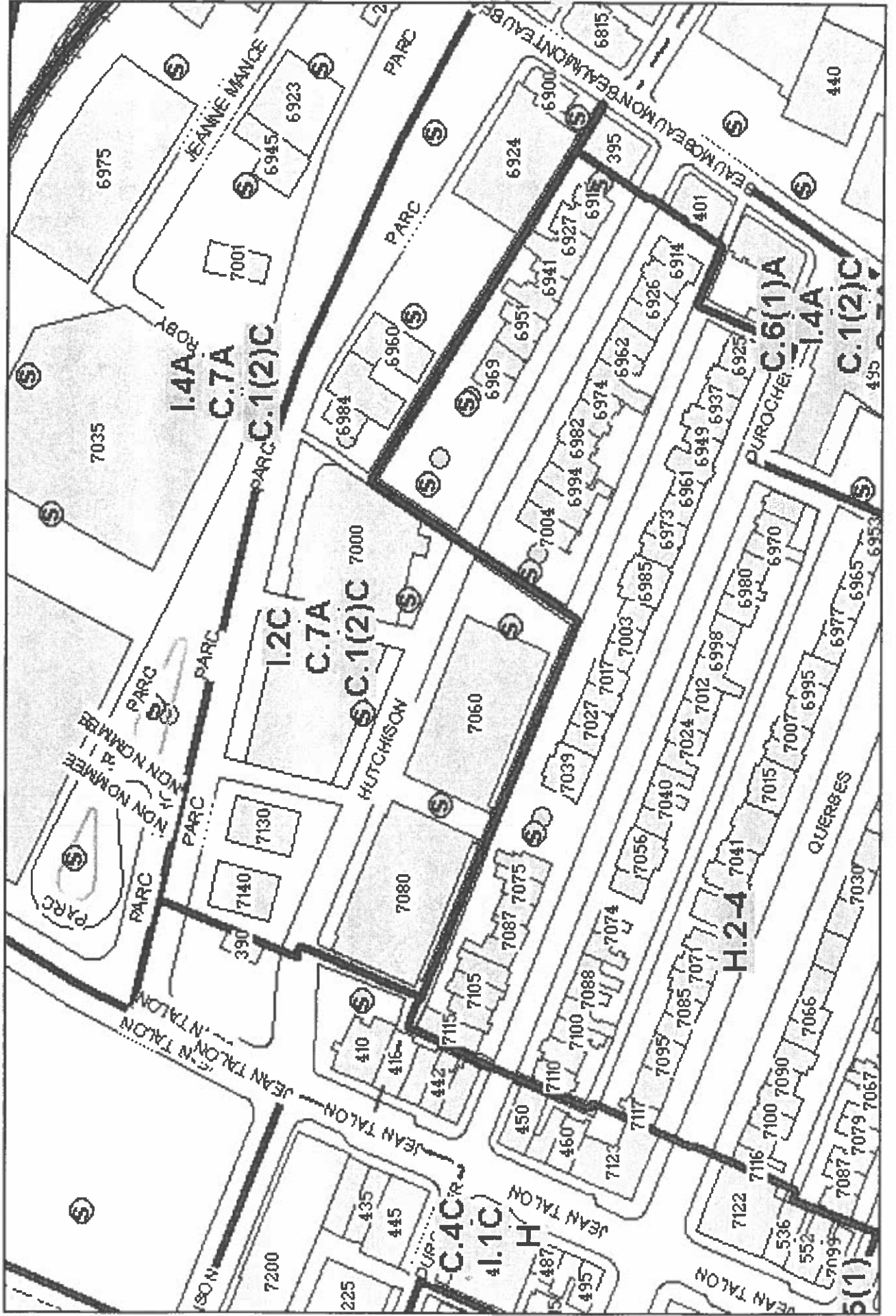
www.mt.com



# Zones actuelles



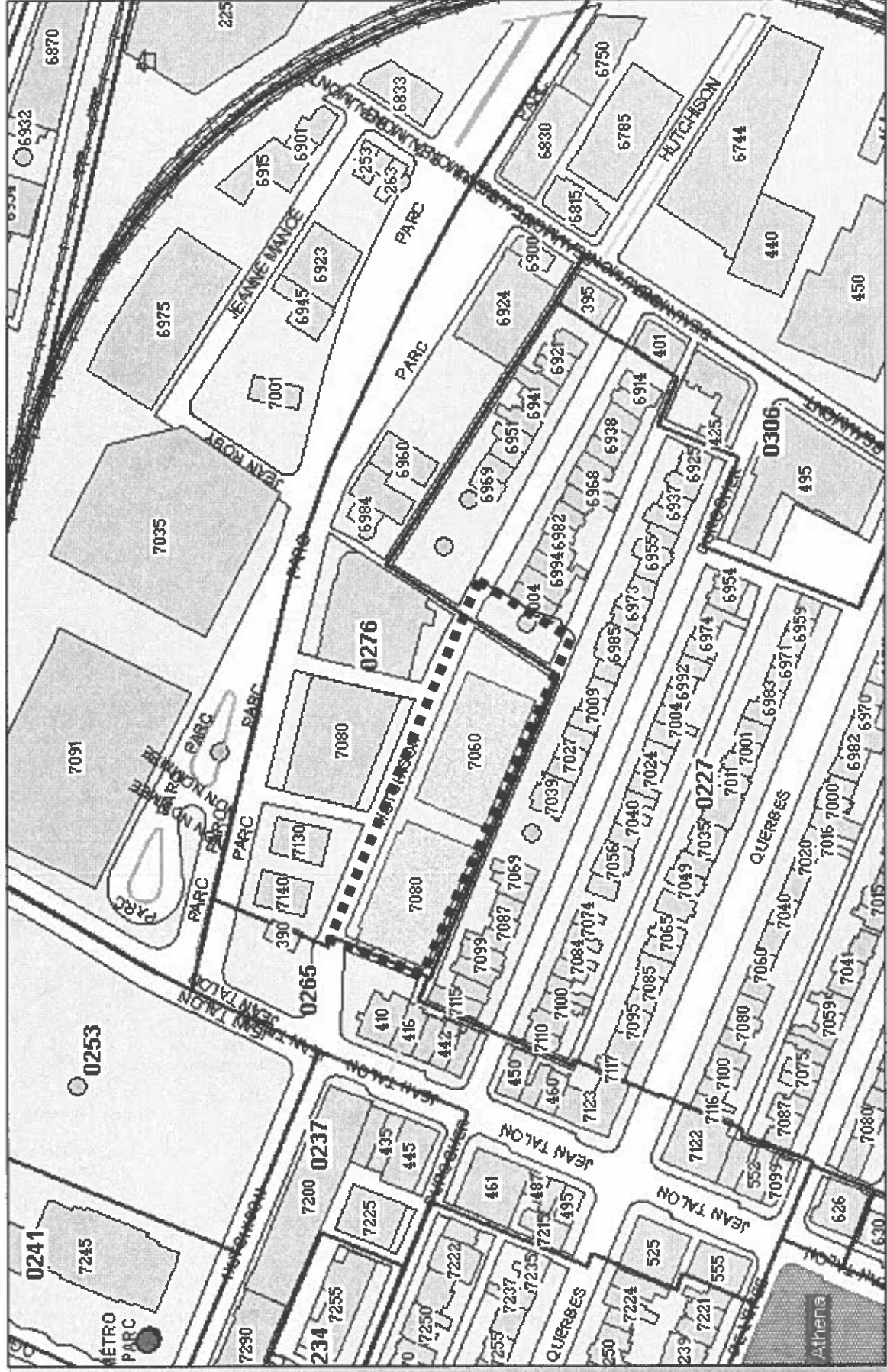
# Usages actuels



## Règlement de zonage

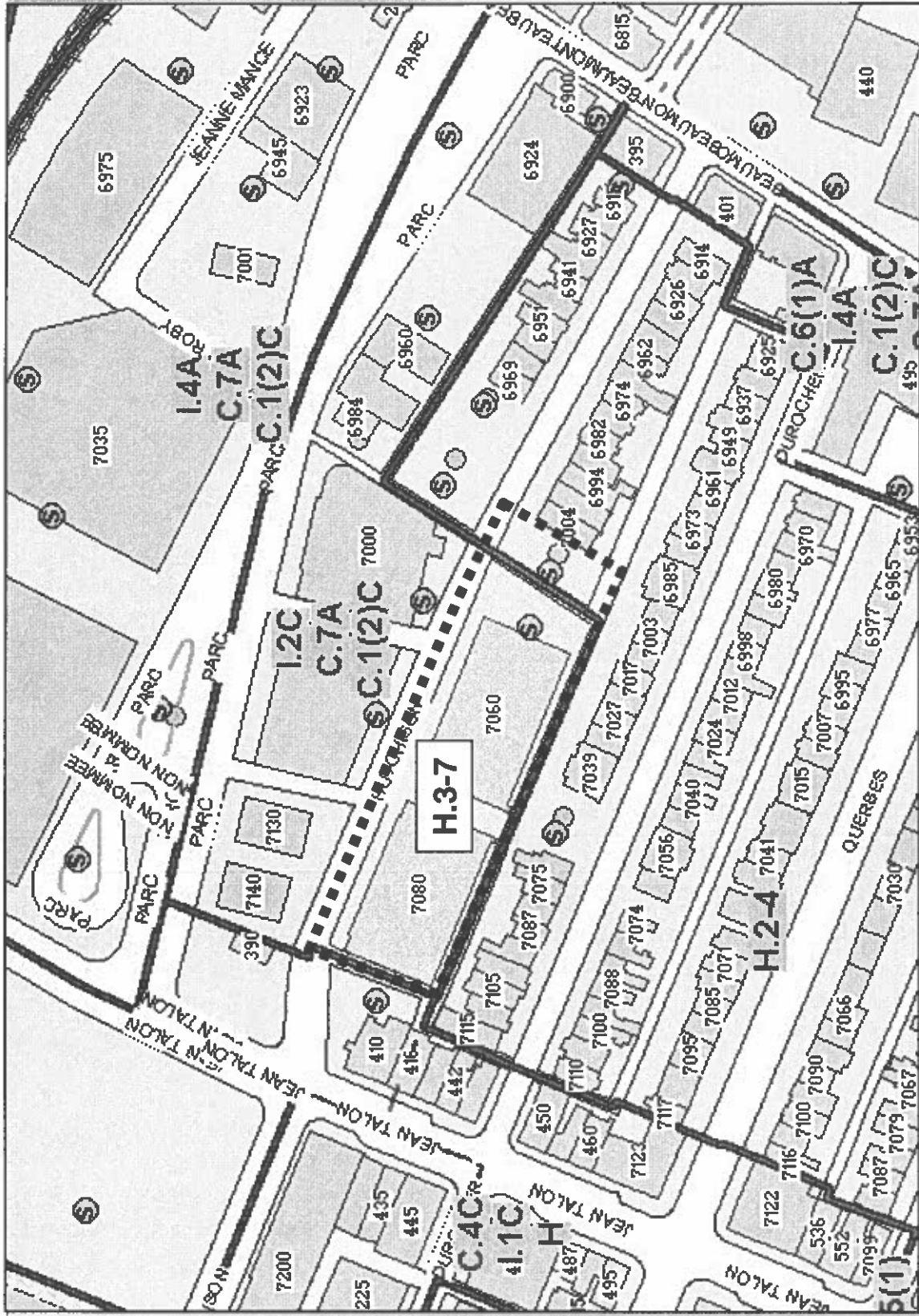
- Création d'une nouvelle zone comprenant les deux bâtiments situés au 7060 et au 7080 rue Hutchison ainsi que le nouveau bâtiment à construire.
- Nouvel usage: H.3-7.
- Augmentation de la densité de 3 à 4.5.
- Augmentation de la hauteur de 12.5m à 20m uniquement pour la partie située dans la zone résidentielle

# Nouvelle zone proposée



Ville de Montréal

# Usage proposé



Ville de Montréal

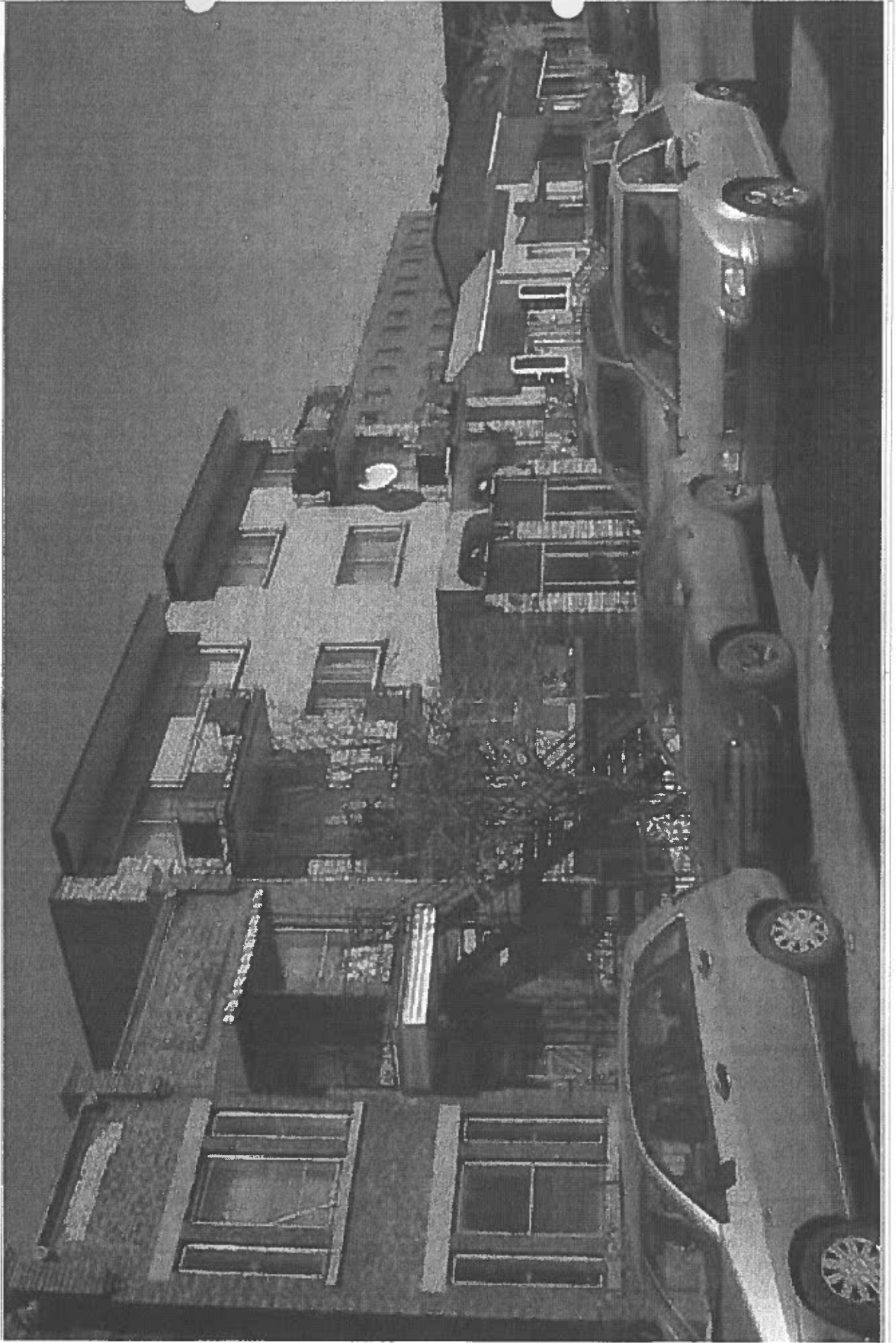
# Commentaires de la Direction

- Les deux bâtiments ne répondent plus aux normes des entreprises industrielles contemporaines (espace, manœuvre de camions de grande taille etc.).
- Une grande majorité des locataires serait localisé sous peu dans le secteur traditionnel du textile (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.
- Le marché potentiel de transformation de ces bâtiments industriels à d'autres fins notamment de bureaux semble limité dans ce secteur de l'arrondissement. D'autres bâtiments offrant des espaces commerciaux similaires dans l'environnement immédiat ne trouvent toujours pas preneurs.

# Commentaires de la Direction

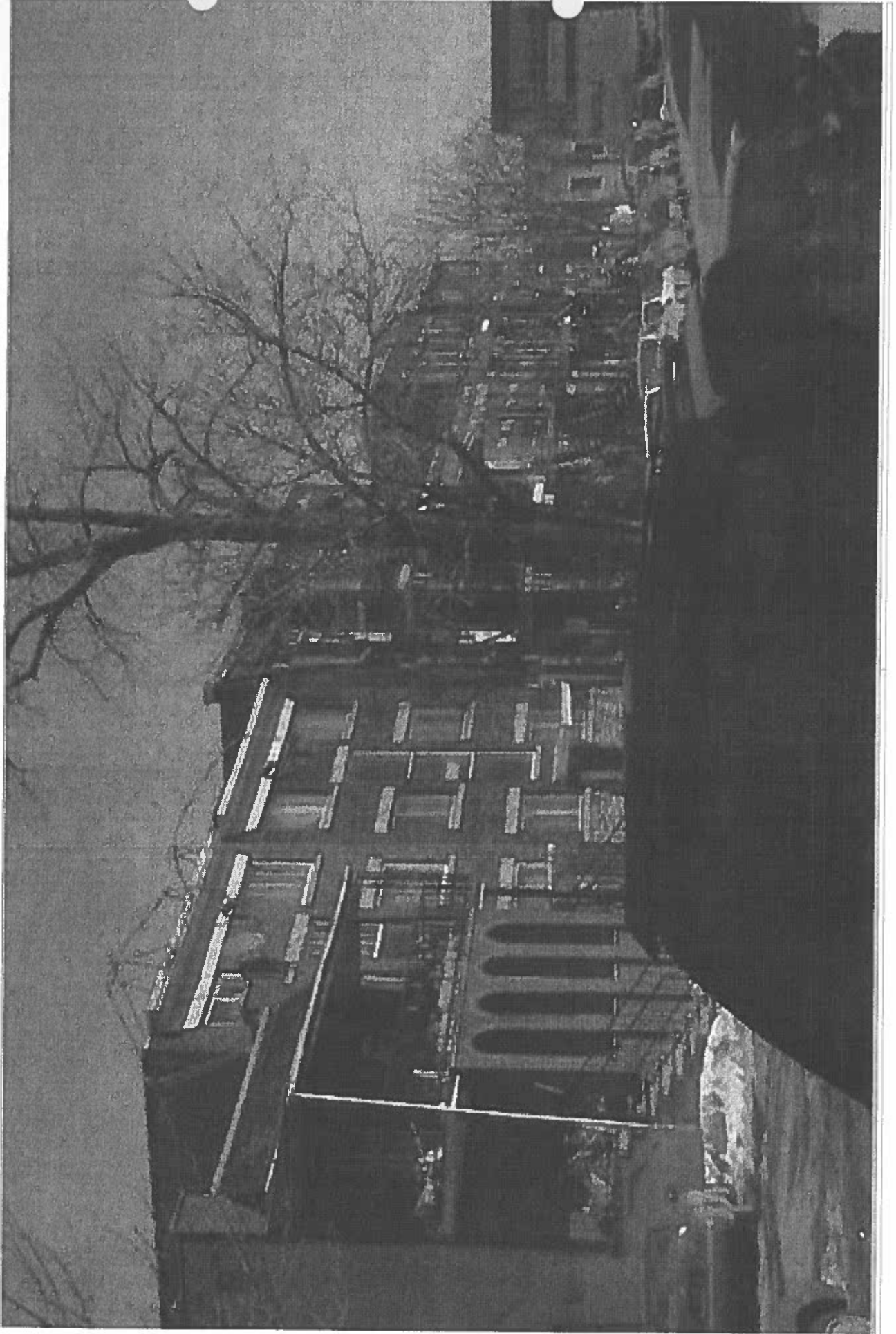
- selon des données recueillies à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, de janvier 1999 à décembre 2001, 29,6% d'acheteurs anciennement locataires, dans l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-extension proviennent du même quartier. Le recyclage des bâtiments industriels en copropriétés divises permettrait de libérer des logements en location dans l'arrondissement. En 2001, le taux d'inoccupation de ces logements s'élevait à 0,5%.
- La modification de l'usage sur la rue Hutchison côté nord présenterait une amélioration pour les résidents des habitations riveraines. (transition entre la rue Durocher et les bâtiments industriels sur la rue Hutchison côté est et réduction de circulation de véhicules lourds sur la rue Hutchison.)
- La nouvelle construction réduirait l'impact des bâtiments de 5 et 6 étages sur les bâtiments résidentiels de 3 étages.

# Rue Durocher

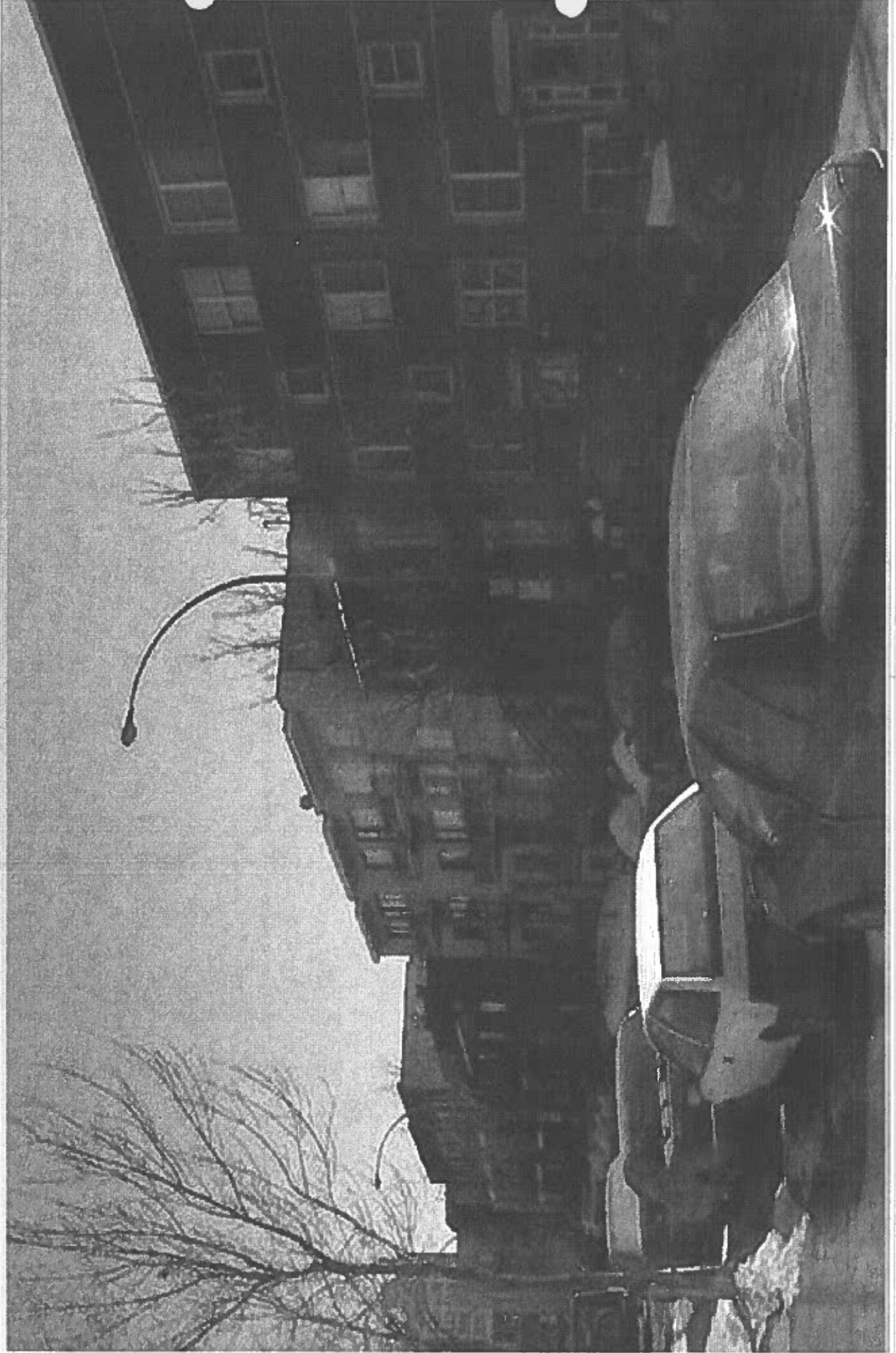




# Rue Hutchison côté est



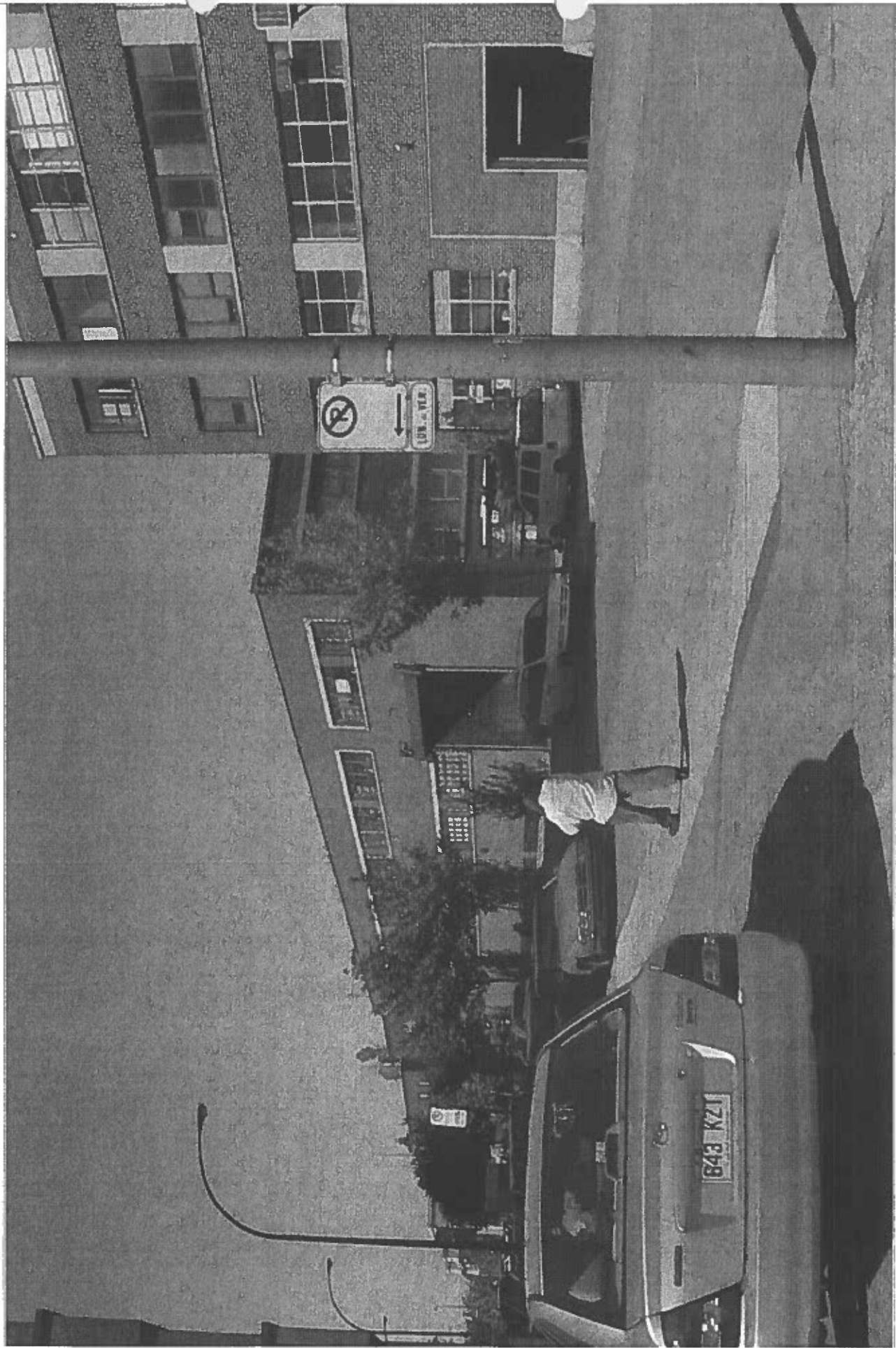
# Rue Hutchison côté ouest



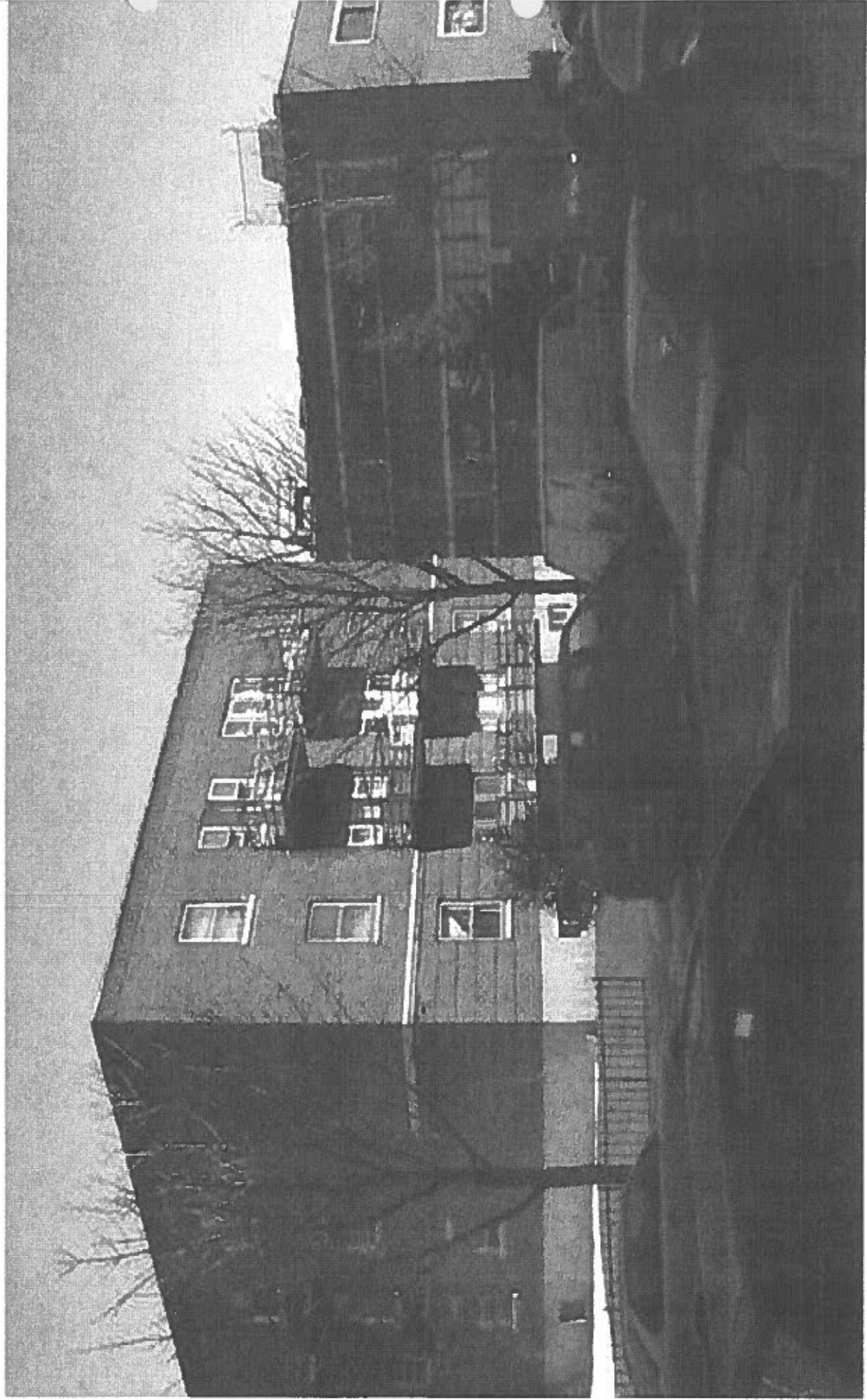
# Commentaires de la Direction

- Usage habitation compatible avec usage industriel léger adjacent. Ce dernier génère peu de nuisances et l'entreposage extérieur n'est pas autorisé.
- L'apport de 235 logements aura une incidence positive sur les activités commerciales avoisinantes du secteur de la rue Jean-Talon.
- La densification des secteurs résidentiels à proximité des pôles de services de transport en commun fait partie des objectifs du plan d'urbanisme en élaboration.
- La transformation des deux bâtiments industriels à des fins résidentiels et la construction de la maison de retraite procureraient des revenus supplémentaires de taxes foncières d'environ 618 213\$
- L'approbation d'un P.I.I.A. préalablement à l'émission du permis permettrait d'assurer l'intégration architecturale des bâtiments lors de leur transformation.

# Bâtiments industriels rue Hutchison est



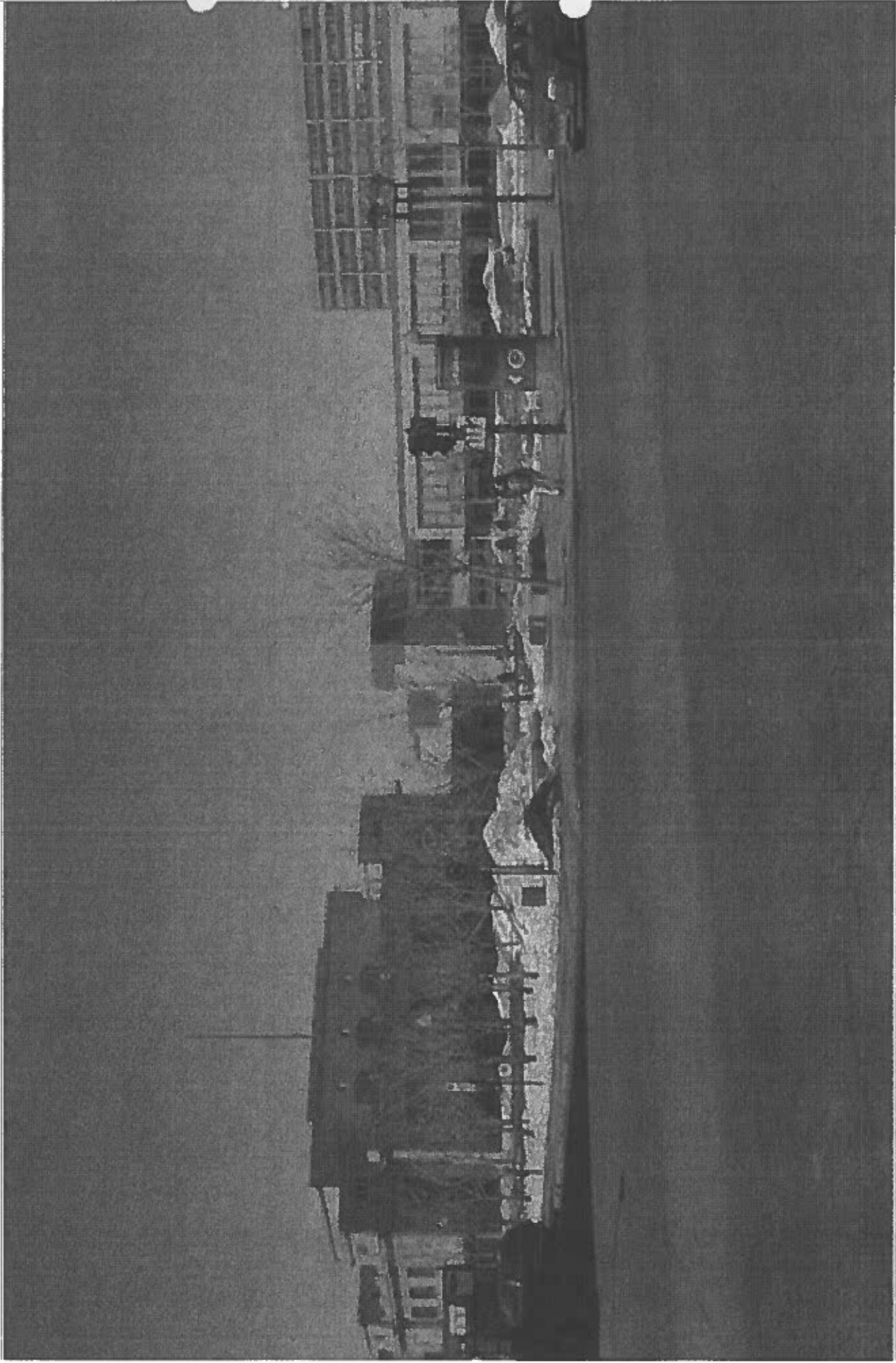
# **Bâtiment résidentiel face au 7060 Hutchison**



# Bâtiment résidentiel face au 7080 Hutchison



# Pole de services de transport en commun



# PROCESSUS DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE SUSCEPTIBLE D' APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE  
# 01-283 DE L'ARRONDISSEMENT

AVIS - ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE  
# 01-283 DE L'ARRONDISSEMENT

AVIS ANNONÇANT LA POSSIBILITÉ DE FAIRE UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

ADOPTION DU RÈGLEMENT  
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE  
# 01-283 DE L'ARRONDISSEMENT SI AUCUNE DEMANDE  
DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

PROCÉDURE DE CONFORMITÉ  
AU PLAN D'URBANISME

SI RÉFÉRENDUM ET VOTE  
EN FAVEUR DU RÈGLEMENT

SI RÉFÉRENDUM ET VOTE  
EN DÉFAVEUR DU RÈGLEMENT  
ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT  
NON POSSIBLE

ENTRÉE EN VIGUEUR

Ville de Montréal



# Cadre réglementaire, tableau comparatif

	Avant modification	Après modification
<b>Plan d'urbanisme</b>		
Affectation du sol	Industrie légère Habitation	Habitation
Hauteur et densité	5A et 8A	9B
<b>Règlement de zonage</b>		
Usage	I.2C, C.7A et C.1(2)C H.2-4	H.3-7
Hauteur maximale	23 mètres 12.5 mètres	23 mètres
Densité	3 2	4.5
Révision du projet		Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

*Merci*

Ville de Montréal