

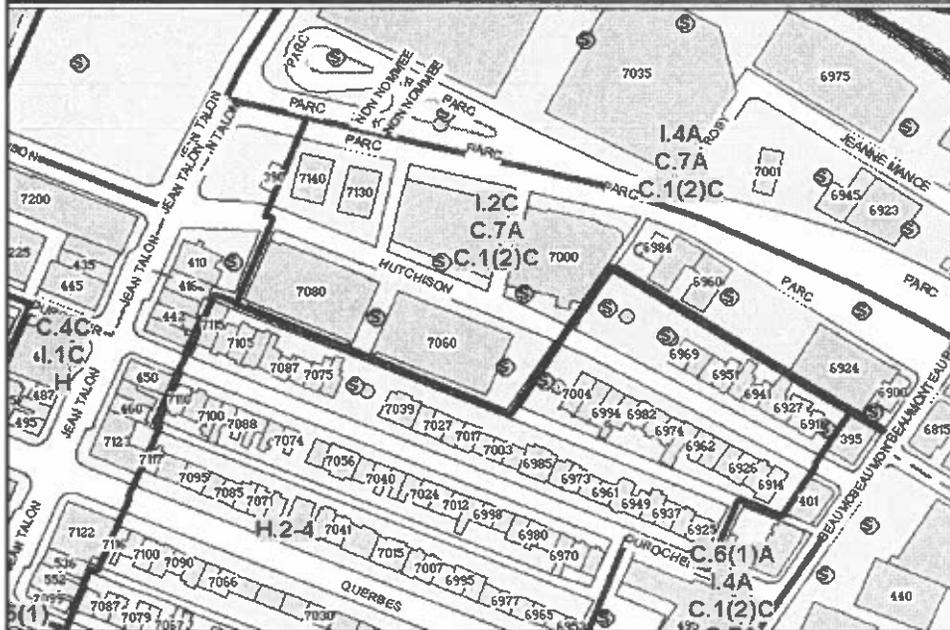


# Modification au Plan d'urbanisme

Rue Hutchison

de Montréal

## 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.

Ville de Montréal

## 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.

Ville de Montréal

7080 rue Hutchison



7080 rue Hutchison



7004 rue Hutchison



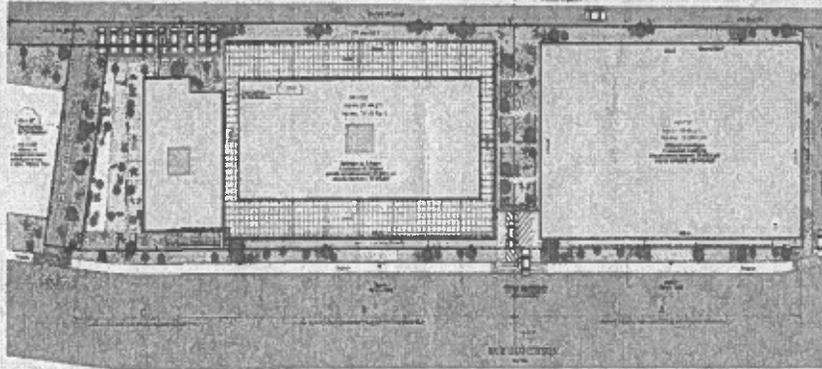
Élévation proposée



ELEVATION HUTCHISON

Ville de Montréal

## Plan d'implantation proposé



IMPLANTATION

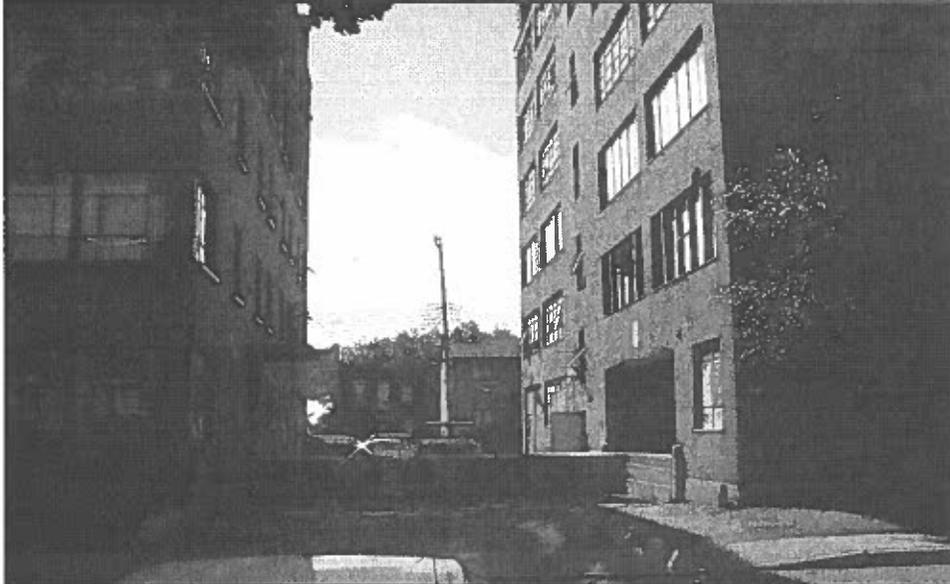
PROJET DE RECONSTRUCTION DE CONDOMINIUMS À L'ÉCHELLE DE QUARTIER  
RUE HUTCHISON, 7060-7080

**LES CONDOS DE LA GARE**

PIERRE JOLY architectes  
CONCEPTIONS RACHEL-JULIEN inc.  
RUE ST-JACQUES 1000, MONTRÉAL, QUÉBEC H3A 2K4

Ville de Montréal

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



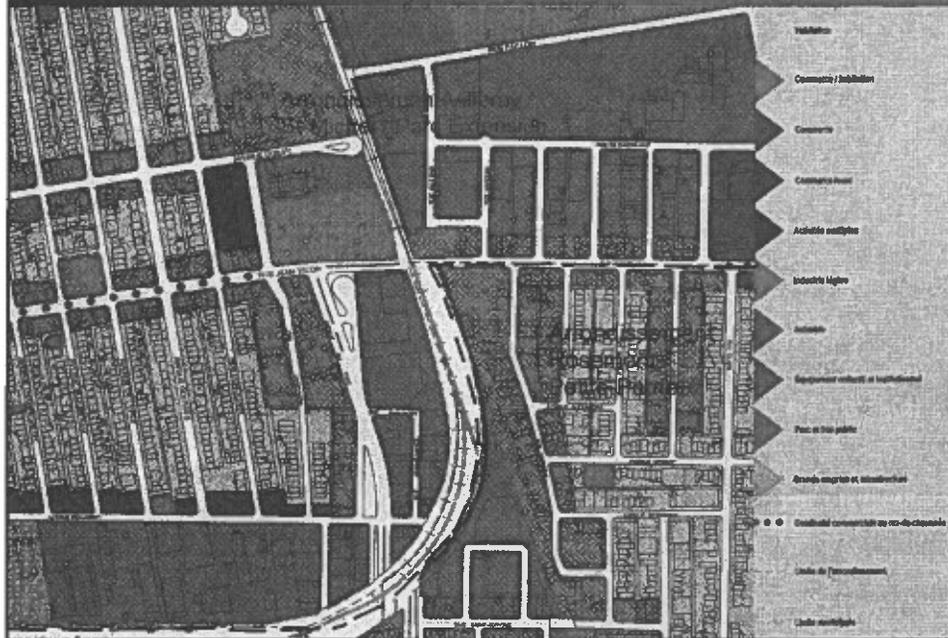
Vue de la ruelle arrière



Modification au plan d'urbanisme

Ville de Montréal

## Plan d'affectation du sol actuel



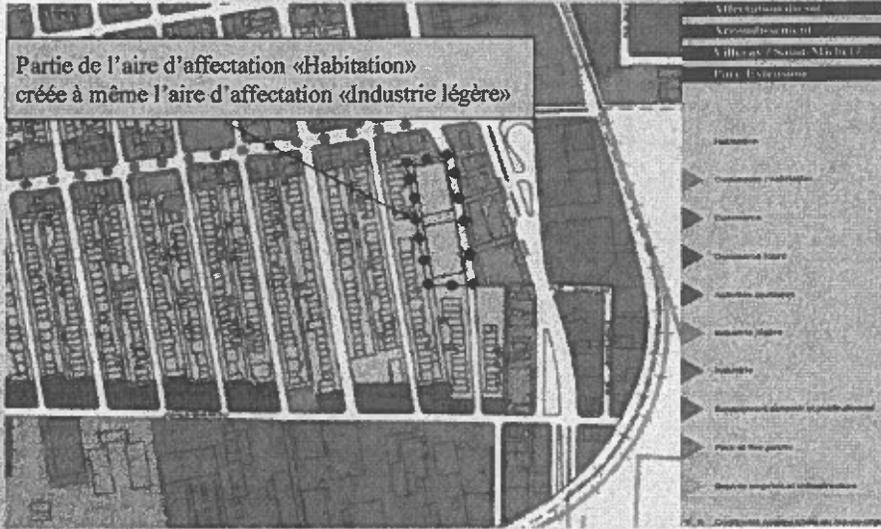
## Affectation du sol

- 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.

Ville de Montréal

## Plan d'affectation du sol proposé

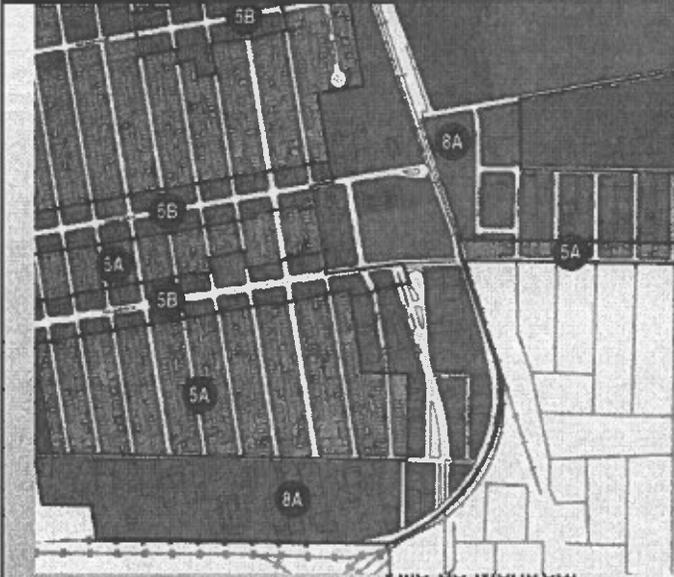
Partie de l'aire d'affectation «Habitation»  
crée à même l'aire d'affectation «Industrie légère»



Ville de Montréal

Affectation des sols	
[Symbol]	Arondissement
[Symbol]	Ville de Saint-Michel
[Symbol]	Parc Extension
[Symbol]	Habitation
[Symbol]	Commerce local
[Symbol]	Diversaire
[Symbol]	Commerce local
[Symbol]	Activités sportives
[Symbol]	Industrie légère
[Symbol]	Industrie
[Symbol]	Équipement collectif et institutionnel
[Symbol]	Parc de jeu public
[Symbol]	Équipement collectif et institutionnel

## Plan des limites de hauteur et de densité actuel



Limites de hauteur et de densité	
[Symbol]	Arondissement
[Symbol]	Ville de Saint-Michel
[Symbol]	Parc Extension
[Symbol]	Parc de jeu public
[Symbol]	Équipement collectif et institutionnel
[Symbol]	Limites de hauteur
[Symbol]	Limites de densité
[Symbol]	Limites municipales

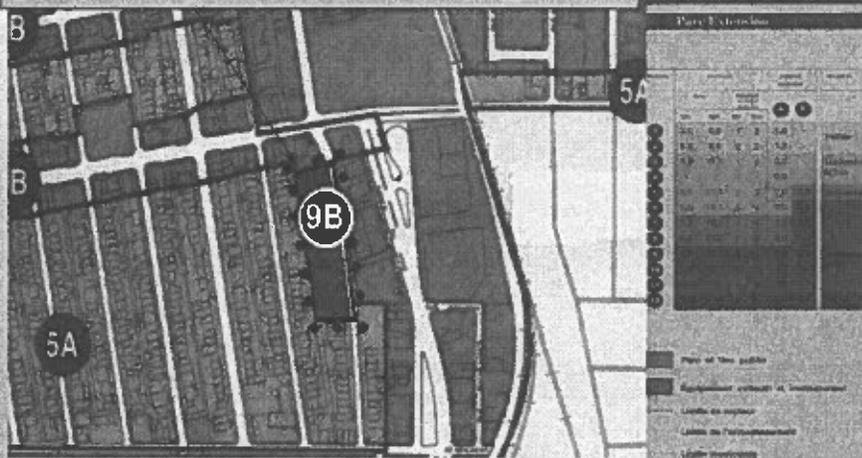
## Densité et hauteur

- Densité: la densité qui est respectivement de 2 pour la partie habitation et de 3 pour la partie industrielle serait augmentée 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.

Ville de Montréal

## 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»



Ville de Montréal

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

ADOPTION DU PROJET DE RÉGLEMENT  
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME

AVIS POUR ASSEMBLÉE PUBLIQUE  
DE CONSULTATION

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

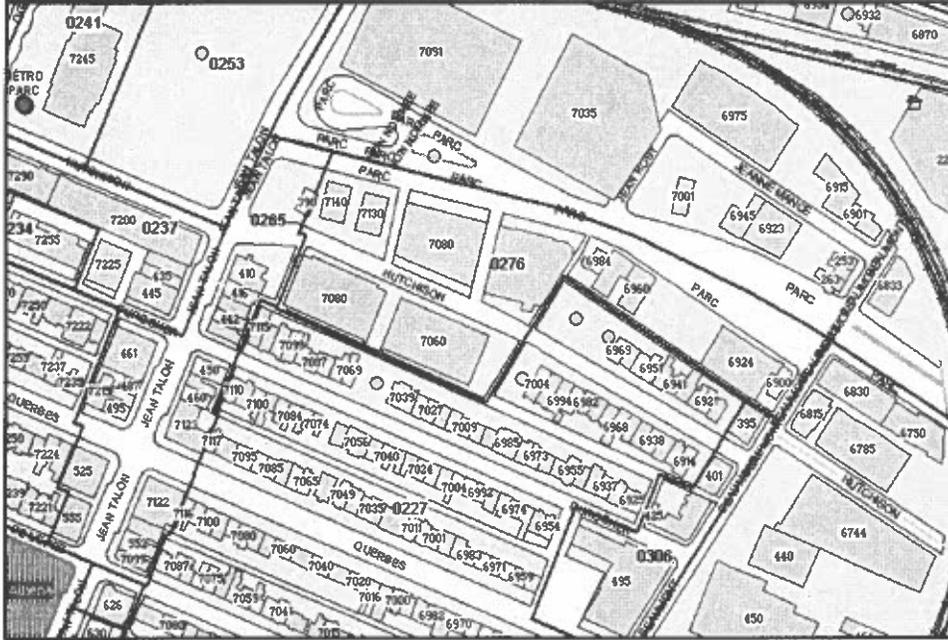
ADOPTION DU RÉGLEMENT  
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME

Ville de Montréal

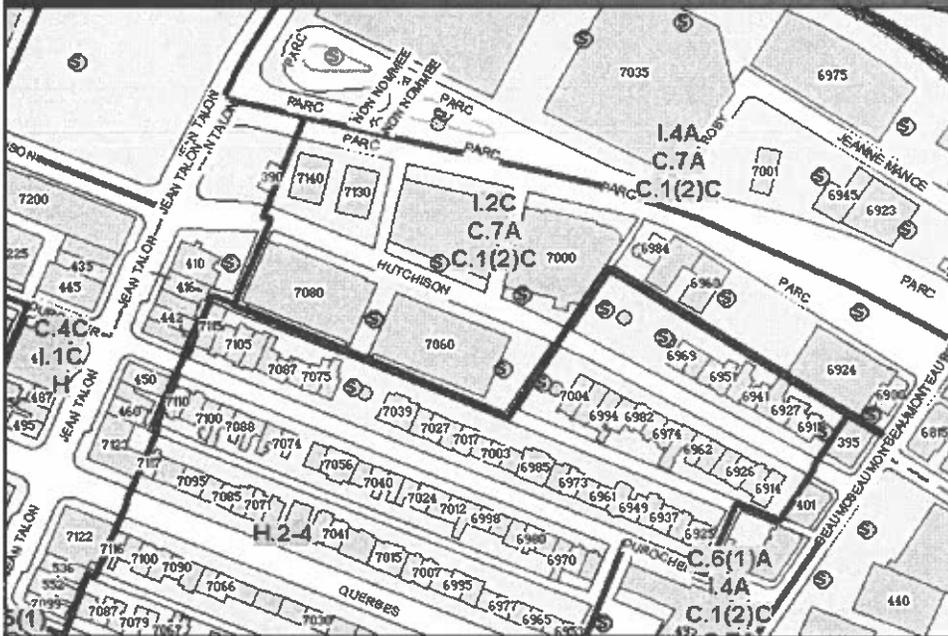
Modification au règlement de zonage

Ville de Montréal

## Zones actuelles



## Usages actuels

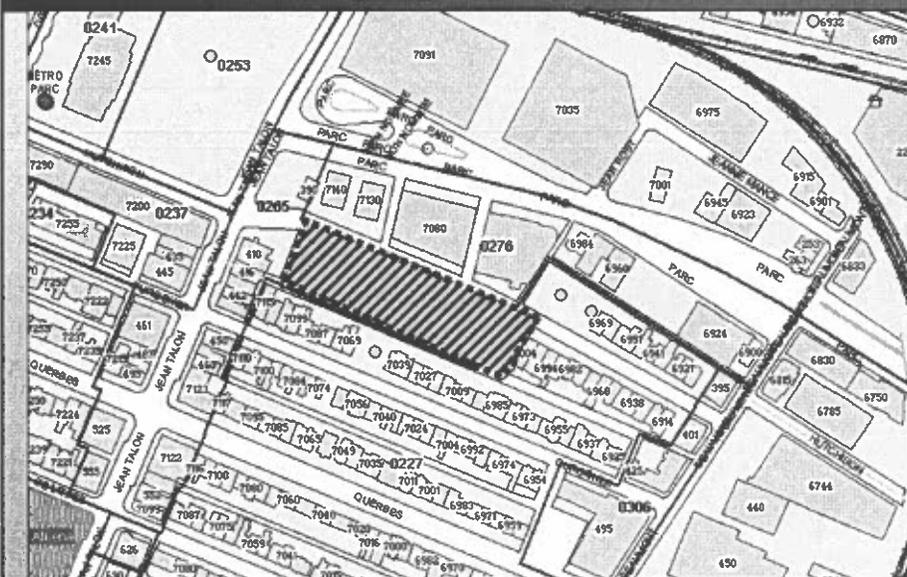


## Règlement de zonage

- 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.
- Nouveau mode d'implantation : I.J.C.
- Augmentation de la densité de 3 à 4.5.
- Augmentation de la hauteur maximale de 12.5m à 20m et du taux d'implantation de 70% à 85% pour la partie sud de la zone.

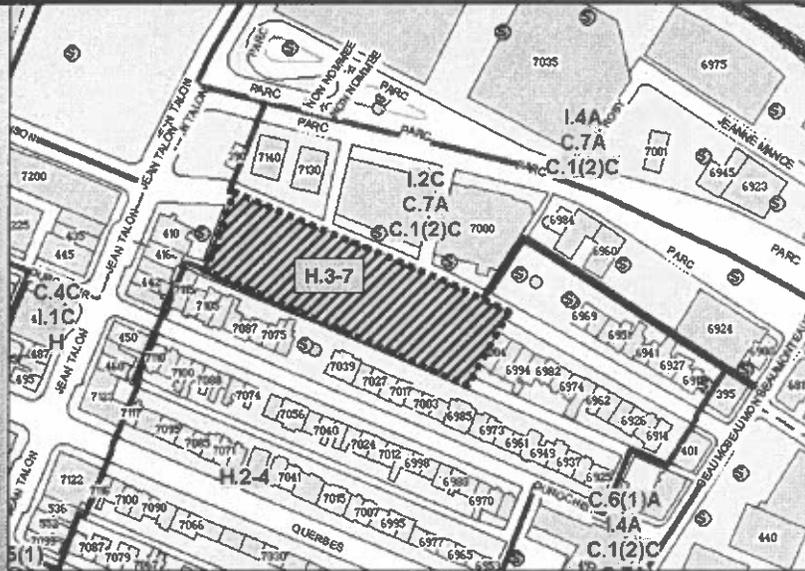
Ville de Montréal

## 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 localisée 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.

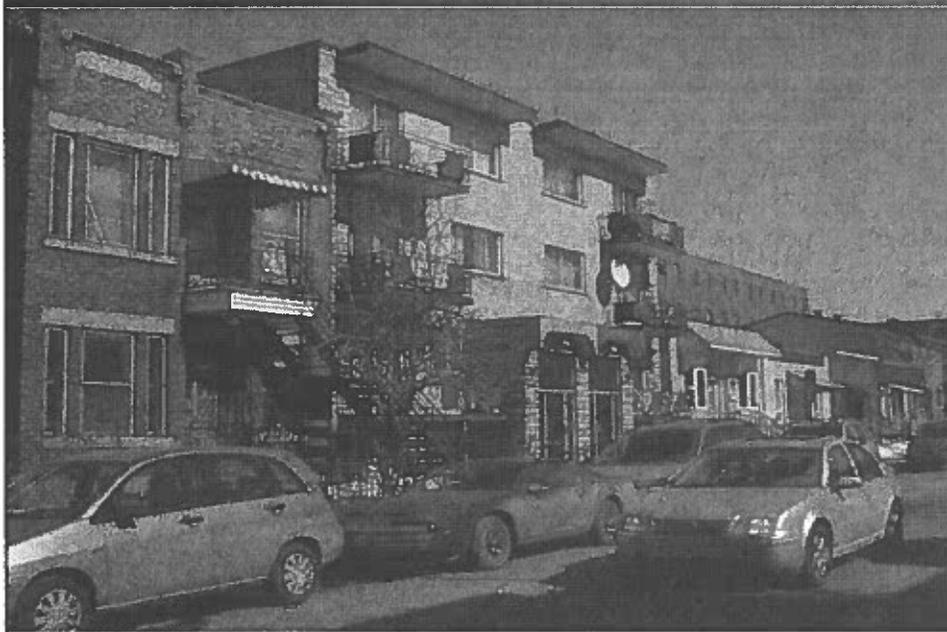
Ville de Montréal

## 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 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%.
- 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.

Ville de Montréal

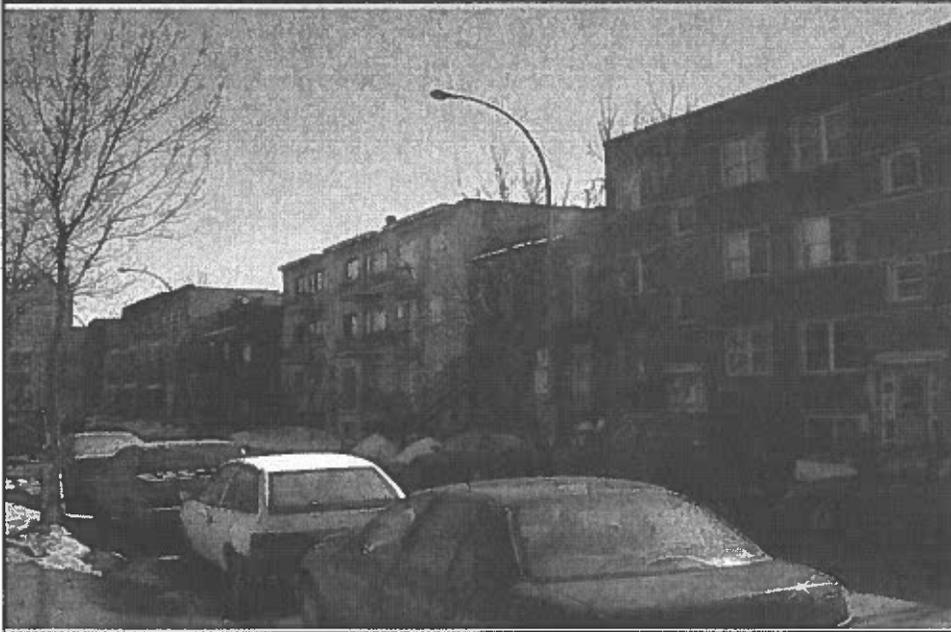
## Rue Durocher



Rue Hutchison côté est



Rue Hutchison côté ouest



## Commentaires de la Direction

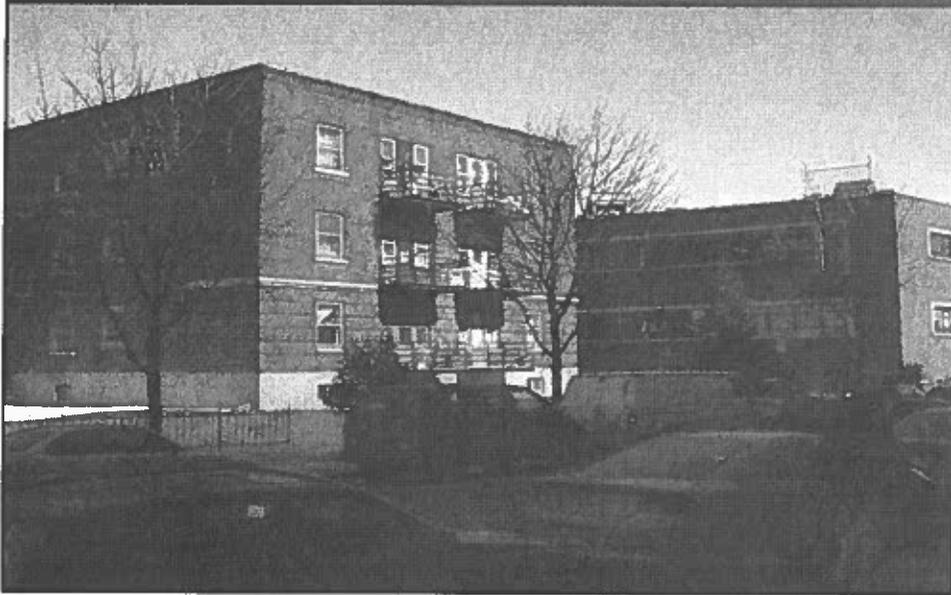
- Usage habitation compatible avec usage industriel léger adjacent. Ce dernier génère peu de nuisances et l'entreposage extérieur n'est pas autorisé.
- L'apport de 235 logements aura une incidence positive sur les activités commerciales avoisinantes du secteur de la rue Jean-Talon.
- La densification 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 résidentielles 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.

Ville de Montréal

## Bâtiments industriels rue Hutchison est



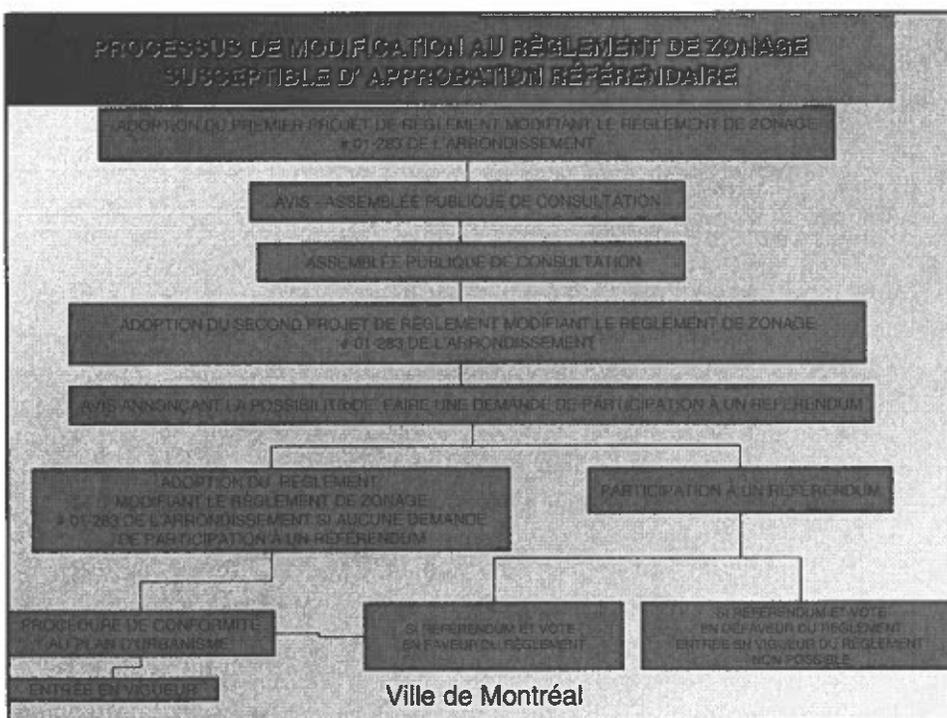
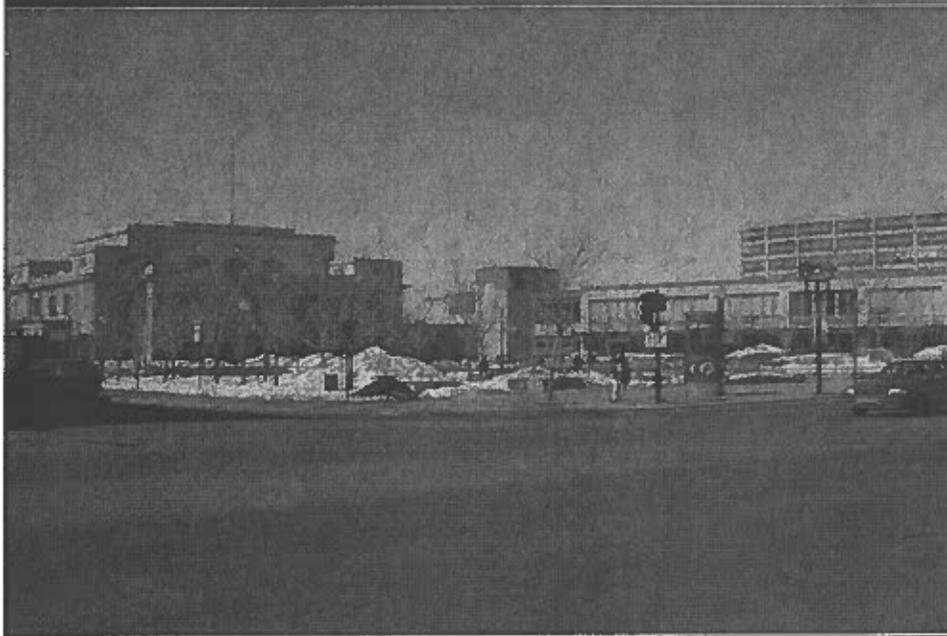
Bâtiment résidentiel face au 7060  
Hutchison



Bâtiment résidentiel face au 7080  
Hutchison



## Pôle de services de transport en commun



## Cadre réglementaire, tableau comparatif

	Avant modification	Après modification
<b>Plan d'urbanisme</b>		
Affectation du sol	Industrie légère (partie nord) Habitation (partie sud)	Habitation
Hauteur et densité	8A (partie nord) 5A (partie sud)	9B
<b>Règlement de zonage</b>		
Usage	I.2C, C.7A et C.1(2)C (partie nord) H.2-4 (partie sud)	H.3-7
Hauteur maximale	23 mètres (partie nord) 12.5 mètres (partie sud)	23 mètres
Densité et implantation	3 et 85% (partie nord) 2 et 70% (partie sud)	4.5 et 85%
Mode d'implantation	R.1.(partie nord) C (partie sud)	I.J.C.
Révision du projet		Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Ville de Montréal

*Merci*

Ville de Montréal