

Identification		Numéro de dossier : 1020830003
Unité administrative responsable	Arrondissement Plateau-Mont-Royal , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-03-24
Sommet	-	
Projet	Solidarité 5 000 logements	
Objet	Adopter le règlement modifiant le Plan d'urbanisme (C092 03386) qui sera soumis au conseil municipal, afin d'éliminer le secteur "grande emprise et infrastructure" situé au sud de la rue Marie-Anne Est entre l'avenue Coloniale et la rue De Bullion, et de le fusionner au secteur adjacent affecté à de l'habitation - Lots 2 575 652 et 2 575 653 du cadastre du Québec de la circonscription foncière de Montréal (réf. : dossier 1020545083)	

Contenu

Contexte

En septembre 1999, le comité exécutif de la Ville de Montréal mandatait le Service de l'habitation pour mettre en valeur, à des fins résidentielles, le site de la "cour de services de Bullion", localisé au sud de la rue Marie-Anne Est entre l'avenue Coloniale et la rue De Bullion, au coeur du Plateau Mont-Royal, et comprenant les lots 2 575 652 et 2 575 653 du cadastre du Québec de la circonscription foncière de Montréal. L'emplacement est utilisé par le Service des parcs, jardins et espaces verts (entretien) et par la Société en commandite stationnement de Montréal, la majorité des espaces de stationnement étant pour les employés de la compagnie *Paris-Star*.

L'emplacement est localisé à l'intérieur d'un vaste secteur résidentiel composé principalement de bâtiments de deux et trois étages, et comportant généralement de 2 à 8 logements.

Les dispositions actuelles du Plan d'urbanisme applicables pour l'emplacement prescrivent une affectation de "grande emprise et infrastructure".

Une demande de modification de zonage est actuellement à l'étude par l'arrondissement (dossier 1020545083)

La fermeture de cette cour de voirie permettra de redonner une vocation résidentielle au terrain, et est étudiée en parallèle avec la consolidation de la cour de voirie située sur la rue Saint-Grégoire (dossier 1020489076).

Décision(s) antérieure(s)

CE98 02710, 16 décembre 1998 : résolution versant à la phase IV du programme de développement résidentiel de l'Opération Habiter Montréal l'emplacement occupé par la cour de services De Bullion.

CE99 02386, 29 septembre 1999 : mandat du comité exécutif au directeur du Service de l'habitation pour mettre en valeur l'immeuble situé au 4285, rue De Bullion, à des fins résidentielles, dès qu'il sera libéré par le Service des travaux publics et de l'environnement.

SMCE010644008, 27 juin 2001 : accord de principe du CE sur le lancement d'un appel de propositions à des fins de développement résidentiel sur l'emplacement situé à l'intersection des rues Marie-Anne et De Bullion, regroupant la cour de services de Bullion (emplacement 35-10 de l'Opération Habiter Montréal) et le stationnement de surface exploité par Société en commandite Stationnement de Montréal (stationnement # 357); demande de développement d'un concept permettant d'intégrer le projet résidentiel et les espaces de stationnement y étant dédiés (un espace par logement) ainsi que le stationnement public actuel.

CE01 02726, 28 septembre 2001 : résolution reportant l'étude du projet de règlement intitulé «Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (U-1)», relatif au projet de développement résidentiel au sud de la rue Marie-Anne Est, entre l'avenue Coloniale et la rue De Bullion, afin d'appliquer, après le 1^{er} janvier 2002, les nouvelles modalités de consultation.

CA02 250166, 3 juin 2002 : avis de motion de la présentation à une séance subséquente d'un projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Plateau Mont-Royal, par l'agrandissement de la zone 0194 à même la zone 0235 et l'établissement des dispositions particulières à cette zone.

CA02 250309, 4 novembre 2002 : second avis de motion.

Description

L'aménagement de la cour de voirie dans sa configuration actuelle date de 1970. D'une superficie de +/- 2787 m² (30 000 pi²), le site a un potentiel de construction d'au moins 30 unités de logements. Le potentiel élevé de développement de cet emplacement incite également à intégrer le terrain municipal limitrophe, anciennement rattaché à la cour de services, mais utilisé depuis 1995 à des fins de stationnement. Ce terrain d'une superficie approximative de 1914 m² (20 600 pi²), dont le potentiel est également d'au moins 30 unités de logement, est loué à la Société en commandite stationnement de Montréal qui l'exploite en attente d'un redéveloppement. Ce stationnement est réservé à un locataire principal, l'entreprise *Paris Star*, qui utilise 70 places sur 74, les 4 autres places étant louées par la compagnie de partage de véhicules *CommunAuto*.

Récemment, le groupe de ressources techniques "Atelier habitation Montréal inc." a manifesté de l'intérêt pour l'emplacement en déposant à la Direction de l'habitation du Service du développement économique et du développement urbain une proposition de développement intégrant à la fois la cour de services de Bullion et le stationnement.

Le projet découlant de la présente demande consiste à permettre la construction de bâtiments résidentiels selon des typologies et des gabarits de constructions conformes au cadre bâti environnant.

Modification au Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme doit être modifié afin que l'emplacement soit affecté à des fins d'habitation au lieu de grande emprise et infrastructure.

Modifications au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Plateau Mont-Royal

Les paramètres actuels de hauteur et d'usages prescrits au Règlement d'urbanisme doivent être modifiés afin de permettre la construction de bâtiments résidentiels de deux ou trois étages et d'une hauteur de 12,5 maximum, comportant entre deux et huit logements (H.2-4), plutôt que des bâtiments d'une hauteur variant entre 7 et 12,5 mètres où seuls les usages de la catégorie «équipements de transport et de communication et infrastructures» (E.7(1)) sont autorisés.

Justification

- Cette modification permet la mise en valeur de terrains sous utilisés dans un contexte de marché où la demande pour le logement locatif dans le Plateau Mont-Royal est très élevée et l'offre de terrains à construire très limitée, en permettant la construction de nouveaux logements.
- Le changement d'affectation permettra la construction d'immeubles de gabarits et de densités similaires à ceux érigés dans le secteur environnant.
- L'utilisation de cet emplacement à des fins résidentielles rehaussera la qualité du milieu par la relocalisation de la cour de services sur la rue Saint-Grégoire, entraînant une diminution importante de la circulation de camions sur ces rues résidentielles et des nuisances pouvant y être associées.

Avis du Comité consultatif d'urbanisme

A sa séance du 13 novembre 2002, le CCU a émis un avis favorable au changement d'affectation proposé.

Aspect(s) financier(s)

La valeur foncière des propriétés occupant les deux lots faisant l'objet de la présente modification au Règlement de zonage de l'arrondissement Plateau Mont-Royal s'établit actuellement à 1 169 900 \$ (808 100 \$ pour le lot occupé par la cour de voirie et 361 800 \$ pour le lot occupé par Stationnement de Montréal). Notons, que la Ville ne tire aucun revenu foncier du lot occupé par la cour de voirie alors que Stationnement de Montréal a versé 19 779,04 \$ en taxes municipales en 2002 (4 223,00 \$ pour la taxe foncière et 15 556,04 \$ pour la taxe sur la valeur locative).

Le changement d'usage proposé vise à permettre la construction, sur ces deux lots, d'un complexe résidentiel de quelque 60 logements. Ce projet de substitution n'est pas suffisamment élaboré pour permettre d'établir avec précision le coût de construction de ce nouveau complexe résidentiel. Par conséquent, nous nous sommes référés au coût de réalisation et à la valeur foncière de complexes résidentiels semblables construits dans les arrondissements centraux au cours des cinq dernières années afin d'estimer l'impact financier du présent projet.

Le coût de réalisation de quelque 60 unités de logement à l'angle des rues de Bullion et Marie-Anne devrait donc s'établir à plus de 5 M\$ alors que la valeur foncière pourrait atteindre la somme de 3,9 M\$. Selon cette hypothèse, la Ville touchera annuellement des revenus fiscaux de 79 170 \$ (3,9 M\$ X 2,03 %) au terme des travaux de construction.

Le présent projet de modification d'usage se traduit donc par un impact foncier théorique positif de près de 60 000 \$ par année pour la Ville de Montréal.

Jean Savard
Commissaire au développement économique
Plateau Mont-Royal

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conseil d'arrondissement
Comité exécutif
Conseil municipal
Office de consultation publique
Comité exécutif
Conseil municipal

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet déroge à l'affectation «grande emprise et infrastructure» prescrite au Plan d'urbanisme de l'arrondissement Plateau Mont-Royal et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Plateau Mont-Royal (01-277) en ce qui concerne les dispositions sur les usages et les hauteurs.