

Identification		Numéro de dossier : 1020691003
Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2002-08-19
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Demander au conseil de la Ville de modifier le Plan d'urbanisme afin de remplacer l'affectation « Industrie » par l'affectation « Habitation » sur un emplacement situé à l'angle nord-est des rues Théodore et De Rouen	

Contenu

Contexte

Le Groupe de ressources techniques "Bâtir son quartier" souhaite construire un bâtiment résidentiel à des fins de coopérative d'habitation (Main dans la main). Ce projet fait également l'objet d'une demande de subvention accordée par l'entremise du programme provincial/municipal Accès Logis.

L'emplacement concerné est situé dans une zone d'industrie légère et d'entrepôt de type I2C et C.7A:1 où l'usage «habitation» n'est pas autorisé. En vue d'obtenir l'autorisation de construire et d'occuper le bâtiment, le groupe a déposé une demande de modification de zonage afin d'autoriser l'usage «habitation» dans ce secteur.

Le projet résidentiel déroge au Plan d'urbanisme de l'arrondissement puisque l'emplacement visé est situé dans un secteur « Industrie » au lieu de « Habitation » 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 la Ville, ainsi qu'une modification au règlement d'urbanisme par le conseil d'arrondissement, sont requises afin d'autoriser le projet envisagé.

Décision(s) antérieure(s)

Un projet de règlement a été abrogé par le Conseil d'arrondissement suite à la consultation publique qui s'est tenue le mardi 4 juin 2002 pour le même projet (voir dossier no 1020489053).

Description

La proposition envisagée vise la démolition de l'immeuble industriel existant de trois (3) étages et la construction d'un immeuble résidentiel de trois (3) étages de 10,5 mètres de hauteur comprenant 24 logements et disposant de 11 unités de stationnement extérieur.

L'emplacement faisant l'objet de la demande de modification au Règlement d'urbanisme est situé à l'intérieur de la zone 0179 au plan des zones accompagnant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (Règlement 01-275). Cette zone comprend également le secteur industriel localisé en grande partie le long de la rue de Rouen, entre l'avenue Bennett et la rue Viau.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises est d'avis que la demande de modification du Plan d'urbanisme est justifiée pour les raisons suivantes :

- la vocation résidentielle proposée s'inscrit en continuité avec le secteur résidentiel avoisinant où l'on retrouve des bâtiments isolés de un (1) ou deux (2) étages abritant un (1) ou deux (2) logements situés immédiatement au nord de la nouvelle zone ainsi qu'à l'ouest de l'emplacement s'étalant du côté nord de la rue de Rouen jusqu'à l'avenue Aird ;
- l'usage habitation s'avère compatible avec l'usage industriel léger autorisé dans le secteur environnant y compris le terrain voisin qui partage la tête d'îlot. La gamme d'usages industriels est limitée à ceux qui ne génèrent que peu de nuisances et l'entreposage extérieur n'est pas autorisé dans cette zone, facilitant ainsi l'insertion d'un projet résidentiel à proximité d'un secteur industriel;
- l'implantation de l'immeuble résidentiel projeté présenterait une amélioration pour les résidents des habitations situées au nord de l'emplacement visé eu égard à l'occupation ainsi qu'à l'implantation proposées de l'immeuble;
- le projet envisagé vise l'aménagement de grands logements de deux (2), trois (3), quatre (4) et cinq (5) chambres à coucher répondant ainsi aux besoins des familles du quartier;
- tout projet de construction doit être conforme aux autres paramètres réglementaires du Règlement d'urbanisme;
- le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au changement de vocation visant une affectation résidentielle de cet emplacement.

Aspect(s) financier(s)

Compte tenu que le promoteur prévoit investir plus de 2,8 millions \$ dans la construction d'un bâtiment de 24 logements et compte tenu des taxes foncières que rapporte le bâtiment existant qui sera démoli, ce projet devrait générer des revenus supplémentaires de l'ordre de 58 000,00 \$ par année en taxes foncières.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Étude par le conseil de la Ville de la modification au Plan d'urbanisme
- Consultation publique
- Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le conseil de la Ville
- Adoption ultérieure d'un règlement de concordance modifiant le règlement d'urbanisme par le conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements politiques

Conforme à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1)