

Identification		Numéro de dossier : 1033023002
Unité administrative responsable	Arrondissement Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division des permis / inspections et urbanisme	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-05-26
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le plan d'urbanisme afin de remplacer l'affectation Industrie légère sur la portion est de l'îlot délimité par les rues Acorn, Saint-Rémi, De Courcelle et la voie ferroviaire du CN, par l'affectation Équipement collectif et institutionnel	

Contenu

Contexte

La Mission Bon Accueil (Welcome Hall Mission) a récemment acquis l'immeuble situé au 606 de Courcelle. L'organisme souhaite y offrir des services d'hébergement de courte à longue durée, des services de soutien et de distribution de nourriture, de vêtements et d'appareils domestiques aux personnes et familles dans le besoin.

La réglementation actuelle prévoit une affectation industrielle au plan d'urbanisme, avec usages commerciaux d'entreposage et usages industriels légers autorisés au règlement d'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

non

Description

La modification permettra à l'arrondissement de modifier sa réglementation d'urbanisme pour permettre des activités communautaires et sociales sur la portion est de l'îlot et de recommander l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte pour la fonction d'hébergement.

Justification

Immeuble et projet - Mission Bon Accueil

L'organisme communautaire vient en aide aux nécessiteux. Il existe depuis plus de 110 ans et dispense de nombreux services et programmes d'aide. Il est propriétaire du 1490 Saint-Antoine qui sera rénové grâce à un octroi du gouvernement fédéral et du 1448 Beaudry, en plus de louer des espaces ponctuellement pour certaines activités. L'augmentation significative des personnes nécessitant de l'hébergement au cours des deux dernières années a incité l'organisme à acquérir une nouvelle propriété et revoir la distribution de ses services.

Le projet consisterait à offrir environ 50 unités d'hébergement pour des hommes au deuxième étage, variant de courte à longue durée.

Les services suivants pourraient être offerts aux familles au rez-de-chaussée: distribution de paniers de nourriture, services d'aide sociale aux familles (programmes de parrainage d'enfants, intégration des immigrants et contacts avec les organismes communautaire du milieu, etc), distribution de vêtements et articles ménagers.

Le projet comporte essentiellement des travaux intérieurs. Le remplacement de portes et de certaines fenêtres seraient les seuls travaux prévus pour l'enveloppe du bâtiment.

Réglementation en vigueur

- Affectation industrielle au plan d'urbanisme.
- L'immeuble est situé à l'intérieur des limites de la zone 0112, laquelle permet actuellement des usages industriels et commerciaux d'entreposage. La réglementation actuelle ne permet pas la réalisation du projet.

Analyse

L'immeuble est un ancien bâtiment industriel de deux étages, avec une section ayant façade sur De Courcelle sur trois étages. Le secteur a connu des activités de nature industrielle dans le passé, dont la compagnie Asten Johnson aurait été le moteur au début du siècle, activités qui se sont effritées avec le temps et ont été remplacés. Les anciennes résidences de travailleurs ont été reconstruites, les activités industrielles périphériques se sont relocalisées.

L'îlot, de même que celui au sud, constitue une petite aire industrielle entourée d'une affectation résidentielle. Outre la compagnie Asten Johnson qui fabrique du fil métallique, les usages retrouvés sur l'îlot au sud comprennent des espaces d'entreposage individuels en location et des bureaux d'entrepreneurs. Après révision, l'analyse a permis de conclure au maintien des affectations existantes sur les îlots voisins.

L'îlot offre un potentiel limité de renouveau industriel, avec mises aux normes des bâtiments maintenant presque centenaires. Le secteur présente quelques terrains et bâtiments vacants, favorisant peu de cohésion au niveau du cadre bâti. Il apparaît peu opportun de favoriser la croissance ou le renouveau de fonctions industrielles dans le quartier, de nouvelles occupations en ce sens seraient susceptibles d'affecter négativement la consolidation de la fonction résidentielle de ce secteur et son renouvellement. La création d'un pôle d'activités sociales et communautaires constitue une opportunité, avec un projet de même nature en préparation par la famille Chagnon, qui s'est porté acquéreur d'un bâtiment d'envergure sur De Courcelle près de Notre-Dame.

La proximité de l'emprise ferroviaire à l'arrière du bâtiment constitue une nuisance pour la fonction résidentielle. La réduction projetée du nombre de voies ferroviaires constitue une amélioration malgré que la voie de circulation qui demeurera ouverte, selon les premières informations disponibles, soit celle la plus rapprochée du bâtiment. Le mur arrière du bâtiment qui jouxte la voie ferrée est aveugle (aucune ouverture - fenêtres, portes) et les vibrations au passage de trains ne semblent pas significatives, étant donné la vitesse réduite.

De part et d'autres de la voie ferrée, entre les rues Saint-Rémi et Saint-Philippe, l'affectation est résidentielle et il existe des cas de recyclage de bâtiments industriels à cette fonction.

Opération(s) de communication

Publication

Consultation publique - Office de consultation publique de Montréal

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Comité exécutif
Conseil municipal - adoption projet de règlement
Consultation publique - Office de consultation publique de Montréal
Modification subséquente du règlement de zonage - Conseil d'arrondissement

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: 2003-04-01 **Fin:** 2003-08-01