

DOCUMENT D'INFORMATION

Premier projet de résolution en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, autorisant la transformation et l'occupation du 4700, rue Dagenais (lot 1573444, 1573428 et 1573432) à des fins de logements sociaux et communautaires, et de stationnement

Dossier no : 1073253002

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Juin 2007

CONTEXTE

En avril 2007, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement recevait une demande d'autorisation réglementaire par la Fondation Chagnon pour un Projet particulier d'occupation et de transformation du 4700, rue Dagenais à des fins de logements sociaux et communautaires.

Situé dans le quartier Saint-Henri, l'immeuble du 4700, rue Dagenais occupe un emplacement en forme de "L" traversé par une ruelle et délimité par les rues Dagenais, De Courcelle et Notre-Dame, sur les lots 1573444 et 1573428. On retrouve actuellement dans cette ancienne usine, dont la construction originale remonte à 1901, des locaux vacants, des bureaux, un centre de la petite enfance et une usine de traitement alimentaire. Le projet vise également un terrain vacant utilisé à des fins de stationnement, situé sur le lot 1573432, rue Notre-Dame.

Antérieurement aux projets de transformations dont l'immeuble a fait l'objet depuis ces dernières années, l'immeuble avait une vocation spécifiquement industrielle. En 2001, un projet de règlement, visant à autoriser un Programme de développement pour le site, avorte. Un an plus tard, l'emplacement est touché par un règlement modifiant le règlement d'urbanisme qui a été adopté de manière à autoriser l'usage bureau dans la classe d'usage I.2C. En 2003, un règlement est adopté en vertu de l'article 98 de la Loi sur les centres de la petite enfance de manière à permettre l'occupation d'une partie des locaux du 4700, rue Dagenais, à des fins de centre de la petite enfance.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet vise la transformation des trois niveaux de plancher du 4700, rue Dagenais, propriété de la Fondation Chagnon. Pour le rez-de-chaussée, les travaux consistent à déménager la bibliothèque Notre-Dame dans la partie située à l'intersection des rues De Courcelle et Notre-Dame, ainsi qu'à aménager des accès aux logements des 2e et 3e étages. Certains espaces du rez-de-chaussée demeureront pour l'instant vacants. Aux 2e et 3e étages le projet vise le recyclage de l'immeuble à des fins de logements sociaux et communautaires pour une clientèle principalement familiale. Plus précisément, on y retrouvera un OBNL d'habitation pour environ 20% des 42 unités prévues, regroupées au 2e étage de la partie ouest du bâtiment. On y retrouvera également une coopérative d'habitation pour les autres unités qui occuperont les espaces restant au 2e et 3e étages. Les unités de logements seront réalisées dans le cadre du programme AccèsLogis. La coopérative s'adressera aux familles dans le cadre du volet 1 du programme AccèsLogis, tandis que l'OBNL s'adressera à de petits ménages et des personnes seules dans le cadre du volet 3 du programme Accèslogis, soit une clientèle plus vulnérable.

Le projet vise également l'aménagement du terrain vacant à des fins de stationnement et d'aire de manoeuvre pour les camions. L'entente conclue entre l'arrondissement et la société Communauto pour la location de deux espaces dédiées à ce service, serait reconduite et adaptée dans le contexte du déménagement de la bibliothèque et de l'utilisation du nouveau stationnement.

Parallèlement au réaménagement du 4700, rue Dagenais, la Fondation Chagnon verra à soutenir financièrement l'arrondissement dans l'aménagement du Parc de la Traite-des-fourrures pour un montant de 35 000\$. Le concept d'aménagement prévoit une aire de jeu pour les enfants de 2 à 5 ans répondant notamment aux besoins de la clientèle du Centre de la petite enfance, et une aire de lecture répondant aux besoins de la clientèle de la bibliothèque.

LE PARTI ARCHITECTURAL

Le projet vise à :

- Préserver l'intégrité architecturale du bâtiment;
- Assurer une répartition et localisation des logements permettant deux accès autonomes;
- Assurer une forte proportion de logements destinés aux familles de tailles diverses;
- Offrir à chacun une loggia ou une terrasse généreuse sur le toit, compte tenu que l'implantation du bâtiment ne libère que très peu d'espace extérieur;
- Aménager une salle communautaire pour la coopérative;
- Prévoir un traitement particulier pour les corridors intérieurs de façon à éviter l'effet de tunnel;
- Démolir une partie des niveaux surplombant la ruelle.

Le projet participe à l'atteinte d'objectifs inscrits au Plan d'urbanisme, dont notamment celui de "favoriser l'accès au logement pour les populations à faible et moyen revenu" (objectif 14 du Chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme) par la conversion d'un immeuble industriel au profit d'activités qui cadrent davantage avec le milieu de vie environnant.

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'immeuble est soumis à des règles de zonage différentes suivant la partie d'immeuble.

Pour la partie longeant la rue Dagenais, seuls les usages suivants sont autorisés (aucune activité communautaire ou socioculturelle autorisée) :

I.2C Pour tous les niveaux, des industries légères qui génèrent des nuisances légères, sans danger ainsi que du bureau.

C.7A Regroupe les activités d'entreposage et de commerce de gros dont les opérations doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.

Pour la partie longeant la rue Notre-Dame, seuls les usages suivants sont autorisés :

C.4B Pour le rez-de-chaussée et le premier étage, des commerces et services de moyenne intensité. Il est à noter que les activités communautaires y sont autorisées au rez-de-chaussée, ce qui fait en sorte que le projet de déménagement de la bibliothèque Notre-Dame est autorisé de plein droit.

H Toutes les catégories d'habitation sont permises.

En matière de stationnement, le règlement d'urbanisme exige l'aménagement de 15 espaces de stationnement pour les unités d'habitation (art. 150 et 576). De plus, pour la bibliothèque les exigences sont d'au moins 4 cases (art. 576). Par ailleurs, le règlement d'urbanisme exige l'aménagement de six supports à vélo pour la bibliothèque et de huit pour les unités d'habitation.

AUTORISATION ET CONDITIONS PRÉVUES AU PROJET PARTICULIER

La réalisation du projet nécessite que soient autorisés pour l'ensemble de l'emplacement visé les usages de la classe d'usage H (Toutes catégories d'habitation). Également, compte tenu du potentiel offert par la présence de locaux vacants et de la nature des activités déjà présentes ou qui s'implanteront dans le reste de l'immeuble, il est également prévu d'autoriser l'usage spécifique "activité communautaire ou socioculturelle" de la classe d'usage E.2(1).

Compte tenu de la superficie limitée du stationnement et de la nécessité d'assurer les manoeuvres des camions, compte tenu également qu'on y retrouvera deux voitures de la société Communauto, il sera permis de déroger à l'exigence minimale de 15 cases de stationnement pour les unités d'habitation (art. 576) sans pour autant qu'il soit possible d'aller en deçà de 12 cases. Cette dérogation apparaît d'autant

plus acceptable que la clientèle visée pour l'OBNL d'habitation présentera un taux de possession de voiture pratiquement nul. La nécessité de combler plusieurs besoins (manoeuvre de camion, bacs à ordures, cases de stationnement pour plusieurs clientèles, supports à vélo, etc.) dans l'espace de stationnement fait en sorte qu'il pourrait s'avérer nécessaire de déroger à l'une ou l'autre des exigences du règlement en matière d'aménagement d'une aire extérieure de stationnement. Le plan d'aménagement révisé devra être approuvé par les services et faire l'objet d'un avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Compte tenu du passé industriel de l'immeuble, et compte tenu de la présence sur les lieux de nombreuses traces de cette activité, un aménagement commémorant ce passé d'importance dans l'histoire de l'arrondissement devra être prévu dans le projet. Aussi, avant de pouvoir dégarnir l'immeuble pour les fins de la transformation, un plan de gestion des matériaux visant leur récupération ou leur utilisation à des fins commémoratives ou autres devra être déposé, approuvé et mis en oeuvre.

Bien que le parti d'aménagement vise la préservation de l'intégrité architecturale de l'immeuble, les travaux prévus toucheront tout de même l'enveloppe du bâtiment, notamment en ce qui a trait aux ouvertures et à la démolition d'une partie du niveau surplombant la ruelle. Avant l'émission du permis de transformation, les plans et élévations devront faire l'objet d'une révision architecturale par les services et le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour approbation par le Conseil d'arrondissement.

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le projet particulier a reçu un avis favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance tenue le 7 mai 2007. Le CCU souhaite par contre se pencher à nouveau sur le projet quant à l'aménagement du stationnement et à la révision architecturale.

CALENDRIER ET ÉTAPES :

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : 7 mai 2007
Conseil d'arrondissement pour le 1er projet de résolution : 5 juin 2007
Consultation publique : 20 juin 2007
Conseil d'arrondissement pour le 2e projet de résolution
Processus référendaire
Conseil d'arrondissement pour adoption finale de la résolution