

DOCUMENT D'INFORMATION

PROJET PARTICULIER – ELPRO 630-642-644 DE COURCELLE

Dossier no : 1073468010

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Novembre 2007

CONTEXTE

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu, du propriétaire de l'immeuble concerné, une demande d'étude pour l'autorisation d'un restaurant au 642 De Courcelle. Le bâtiment visé, bien qu'occupé entièrement par des entreprises, est situé dans un secteur où n'est autorisé que l'usage habitation. Il ne peut donc y avoir poursuite d'activités commerciales ou industrielles à moins qu'elles ne soient autorisées là où ces activités existaient déjà dans le bâtiment.

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant les usages et aménagements proposés par Projet particulier en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

DESCRIPTION DU PROJET

Le site

L'emplacement faisant l'objet de la demande d'occupation est situé sur une artère importante de transit de l'arrondissement, soit la rue De Courcelle. Localisé à la limite d'un quartier résidentiel, d'une école et d'une voie ferrée, le bâtiment, construit en 1895, a toujours abrité des activités industrielles et commerciales, avec La Tooke suivi de la Grover et finalement occupé par Elpro entre autre.

La vingtaine d'entreprises, opérant dans les domaines d'activités tel que Import / Export/Entreposage, textile / conception / assemblage, réparation d'ascenseur, bureau, photographie, restaurant, meuble et article d'ameublement, garage de réparation mécanique, offre un total approximatif de près de cent emplois.

Les aires de stationnement et de chargement existants suffisent aux activités en place.

Réglementation en vigueur

-Règlement d'urbanisme : Zone 0086 [H.2-4]: Permet l'usage habitation de deux à huit logements.

-Plan d'urbanisme: "Secteur mixte" : Aire comportant une composition variée d'activités commerciales et industrielles légères et d'habitations.

Le projet

La demande initiale consistait en l'implantation d'un restaurant dans un nouveau local. Toutefois, le bâtiment, actuellement zoné résidentiel, abrite exclusivement près d'une vingtaine d'entreprises commerciales et industrielles, la plupart existant par droits acquis. Cet état de fait a amené la réflexion de la pérennité des activités et des emplois dans le contexte actuel.

Le projet consiste à régulariser l'occupation commerciale et industrielle souhaitée. Le requérant souhaite conserver les entreprises et les emplois déjà présents tout en offrant l'opportunité à d'autres commerces, bureaux ou industries légères, de s'implanter. Le projet particulier d'occupation ne présente aucun changement architectural au bâtiment existant.

Aussi, l'affichage sur bâtiment pourrait se faire en conformité avec les normes applicables à l'usage autorisé. Toutefois, considérant le contexte résidentiel, les enseignes sur poteaux demeureront interdites.

Quant au stationnement et quais de chargement, toute nouvelle occupation commerciale ou industrielle devra se conformer à l'application du règlement 01-280 en vertu des droits acquis en vigueur.

Les classes d'usages proposées sont:

- C4: Regroupe les établissements de vente de détail et de services autorisés en secteurs de moyenne intensité commerciale.
- C7A: Regroupe les activités d'entrepôt et de commerce de gros. Toutes les opérations, y compris l'entrepôt, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.
- I1C: Regroupe des usages qui génèrent peu de nuisances et aucun danger d'explosion ou d'émission toxique. Toutes les opérations, y compris l'entrepôt, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.

L'adoption du Projet particulier d'urbanisme permettra à l'arrondissement de préciser les classes d'usages à autoriser pour le bâtiment visé afin d'assurer la meilleure intégration possible au milieu, tout en perpétuant un lieu d'emploi important.

Considérant l'occupation commerciale et industrielle actuelles du site;
Considérant le secteur mixte environnant et la proximité des voies ferrées;
Considérant les limitations à l'occupation du bâtiment avec la reconnaissance de droits acquis;
Considérant que les classes d'usage C.4, C.7A et I1C regroupent des établissements générant peu ou pas de nuisances, pour la plupart existants déjà et compatibles à proximité d'un secteur résidentiel;
Considérant la pérennité d'une centaine d'emplois;
Considérant qu'aucune modification n'est apportée au bâtiment;

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande:

D'adopter une résolution autorisant un Projet particulier d'occupation pour la construction, l'occupation et l'aménagement du 630-642-644 rue De Courcelle, aux conditions suivantes:

Le projet particulier :

Usage:

Permettre les classes d'usage C4,C7A, I1C dans le territoire d'application identifié comme étant le 630-642-644 rue De Courcelle, le tout tel qu'illustré à l'annexe A.

Affichage:

Les enseignes sur bâtiment sont autorisées en conformité avec les normes applicables à l'usage autorisé du Règlement d'urbanisme 01-280.

Les enseignes sur poteau sont interdites.

Réglementation applicable:

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le projet particulier a reçu un avis favorable du comité consultatif d'urbanisme, conformément à la recommandation de la DAUSE, lors de la séance tenue le 10 septembre 2007.
