

ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PROJET DE RÉSOLUTION CA22 26 0073

AVIS est par les présentes donné aux personnes intéressées par le soussigné, secrétaire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, que le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance ordinaire tenue le 4 avril 2022, un projet de résolution (CA22 26 0073) en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie* (RCA-148), relativement à un projet particulier, situé au 5425, rue Chapleau.

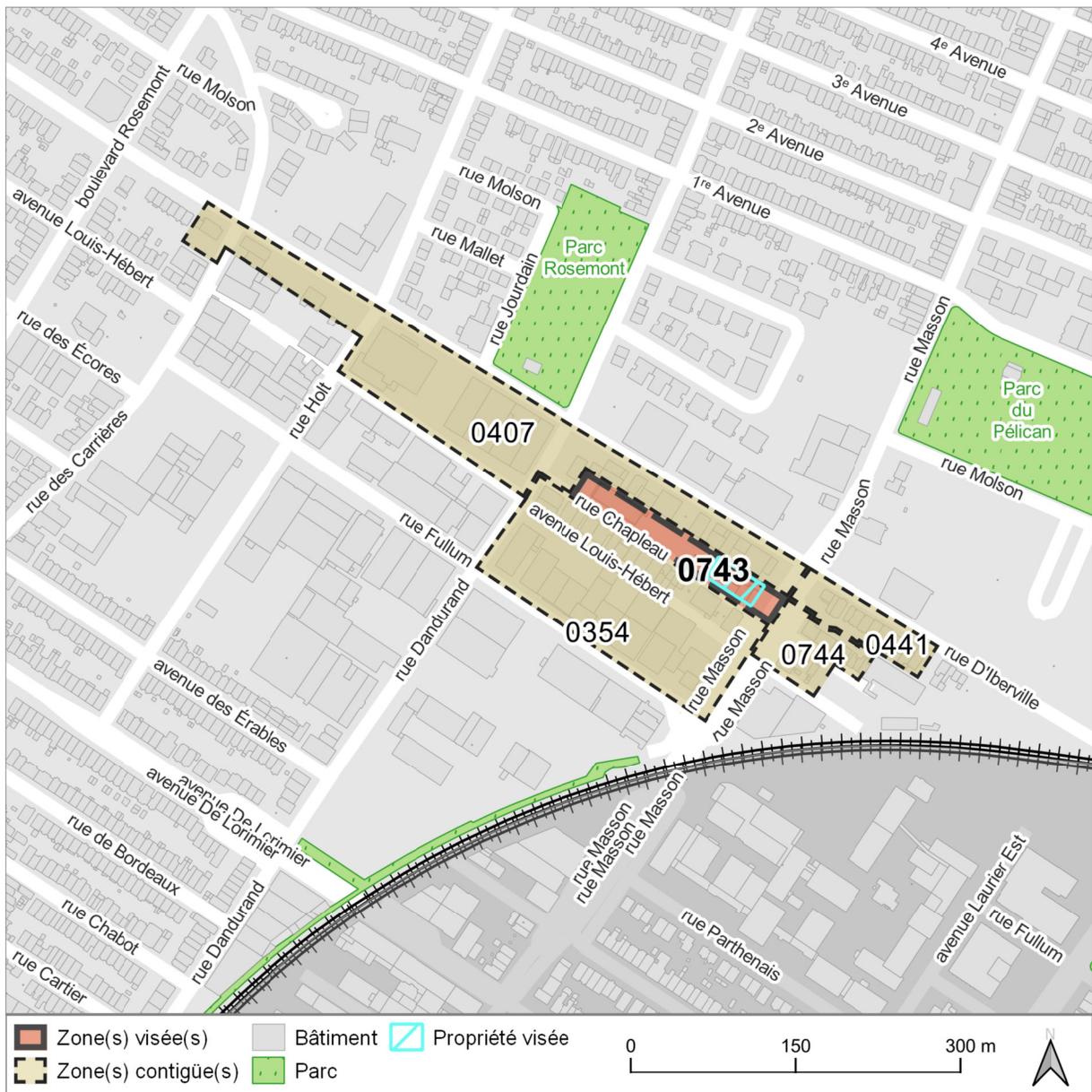
L'objet de la résolution vise à permettre un débit de boissons alcoolique au 5425, rue Chapleau. Le projet prévoit l'occupation d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment par un débit de boissons alcooliques, d'une superficie maximale de 86 mètres carrés, en tant qu'usage accessoire à la distillerie qui opère dans le bâtiment. Le projet est étudié en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie* (RCA-148), car il déroge aux normes se rapportant à l'usage.

Une assemblée publique de consultation sera tenue, concernant ce projet de résolution, le **13 avril 2022 à 18 h**, au 5650, rue D'Iberville, 2^e étage, en la Ville de Montréal, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Au cours de cette assemblée publique de consultation, le maire de l'arrondissement ou un autre membre du conseil désigné par lui, expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Ce projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire.

Ce projet de résolution vise la zone 0743, ci-après illustrée :



Le projet de résolution ainsi que le plan ci-dessus sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de l'arrondissement, situé au 5650, rue D'Iberville, 2^e étage, en la Ville de Montréal, du lundi au vendredi de 8h30 à 16h30.

Fait à Montréal, ce 5 avril 2022

Arnaud Saint-Laurent
Secrétaire d'arrondissement

Certificat de publication

Je, soussigné, Arnaud Saint-Laurent, secrétaire d'arrondissement de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, certifie que j'ai publié l'avis ci-dessus à la date et de la façon suivante :

Affichage au bureau d'arrondissement en date du 5 avril 2022

ET

Publication sur le site internet de l'arrondissement et sur Twitter en date du 5 avril 2022.

Fait à Montréal, ce 5 avril 2022.

Secrétaire d'arrondissement

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 4 avril 2022

Résolution: CA22 26 0073

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-148), un premier projet de résolution autorisant un débit de boissons alcooliques au 5425, rue Chapleau

Il est proposé par François LIMOGES
r

appuyé par Dominique OLLIVIER

Et résolu :

D'adopter en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-148)*, le premier projet de résolution suivant :

1° D'autoriser pour la propriété située au 5425, rue Chapleau (lot 1 586 078) :

a) L'occupation d'une partie du bâtiment identifié à l'annexe « A » du sommaire décisionnel par un débit de boissons alcooliques.

2° D'assortir l'autorisation prévue au précédent paragraphe aux conditions suivantes :

a) Le débit de boissons alcooliques doit demeurer un usage accessoire à l'usage de la distillerie qui opère dans le même bâtiment;

b) Le débit de boissons alcooliques doit être aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment;

c) L'aire de plancher du débit de boissons alcooliques doit occuper une superficie maximale de 86 m² (925 pi²).

3° D'assortir l'autorisation prévue au paragraphe 1° à une révision architecturale, conformément au titre VIII du *Règlement d'urbanisme de Rosemont–La Petite–Patrie*. Aux fins de la délivrance d'un permis pour un projet visé à ce paragraphe, les critères d'aménagement additionnels suivants s'appliquent :

a) Chercher à être accessible universellement;

b) Contribuer au rehaussement de la qualité du cadre bâti du secteur;

c) Contribuer à la création d'un environnement convivial, attrayant et sécuritaire.

4° D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA-148) s'appliquent.

5° De mandater le secrétaire d'arrondissement afin de tenir une séance publique de consultation.

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

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

Adoptée à l'unanimité.

40.05 1228695001

François LIMOGES

Maire d'arrondissement

Arnaud SAINT-LAURENT

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 avril 2022

Identification		Numero de dossier : 1228695001
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-148), un projet de résolution autorisant un débit de boissons alcooliques au 5425, rue Chapleau	

Contenu

Contexte

La Direction du développement du territoire et des études techniques a reçu une demande d'autorisation, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA-148), pour aménager un débit de boissons alcooliques au 5425, rue Chapleau. Le demandeur désire aménager une salle de dégustation (débit de boissons alcooliques) pour les produits de la distillerie qui sont fabriqués dans le même bâtiment. Ce débit de boissons alcooliques serait donc accessoire à la distillerie.

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant la construction de ce projet, par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* (RCA-148), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* . La demande implique une dérogation au *Règlement d'urbanisme de Rosemont–La Petite–Patrie* (01-279) quant à l'occupation du bâtiment, plus précisément au niveau de l'usage débit de boissons alcooliques.

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

Susceptible d'approbation référendaire

L'autorisation de la résolution, se rapportant à l'usage, est susceptible d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

N/A

Description

Objet de la résolution

L'objet de la présente résolution vise à autoriser un débit de boissons alcooliques au 5425, rue Chapleau. Le projet est étudié en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* , car il déroge aux normes se rapportant à l'occupation du bâtiment, plus précisément au niveau de l'usage de débit de boissons alcooliques.

Site

Le site visé par la demande est situé dans le secteur Espace Affaires Rosemont, à proximité de l'intersection de la rue Masson et de la rue d'Iberville. Le zonage du secteur autorise principalement les usages suivants : industriel, commerces de gros et entreposage ainsi que commerces et services de faible intensité commerciale. Dans le secteur, on retrouve notamment des entreprises d'entretien ménager, d'intégration technologique, de construction, d'ateliers de mécanique et de fabrication d'alcool. Le secteur dans lequel s'implante le site est caractérisé par l'absence de végétation et la présence de bâtiments de faible hauteur qui sont pour la plupart de faible qualité architecturale. Par ailleurs, vu la localisation stratégique du secteur, la proximité avec le Réseau-Vert, la présence de zones d'habitation relativement proches ainsi que la possibilité de construire en hauteur, le secteur est voué à se transformer et à être revalorisé au cours des prochaines années.

Projet

Le projet prévoit l'aménagement d'un débit de boissons alcooliques au rez-de-chaussée du bâtiment, pour les produits de la distillerie qui sont fabriqués dans le même bâtiment. Le débit de boissons alcooliques aurait une superficie d'environ 825 pi² et serait accessoire à la distillerie.

Paramètres réglementaires

Le projet présenté déroge au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont–La Petite–Patrie* (01-279) au niveau de l'usage. En effet, les débits de boissons alcooliques ne sont pas autorisés dans les classes d'usages permises dans la zone 0473, zone dans laquelle s'implante le projet.

Règlement d'urbanisme de Rosemont-Petite-Patrie (01-279)			
Zone 0473		Débit de boissons alcooliques	
Usage principal	I.4A (industrie)	Catégories d'usages permettant les débits de boissons alcooliques	C.3(10), C.3(13), C.3(14) Commerces et services en
Usages secondaires	C.6(2)A Commerces lourds		C.4(1) Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale
	C.7A Commerces de gros et entreposage		C.5 Commerces et services en secteur de forte intensité commerciale
	C.2C:32 Bureaux		

Projet particulier

Autorisations

- Autoriser l'occupation d'une partie du bâtiment sis au 5425, rue Chapleau par un débit de boissons alcooliques.

Conditions

- Le débit de boissons alcooliques doit demeurer un usage accessoire à la distillerie qui opère dans le même bâtiment;
- Le débit de boissons alcooliques doit être aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment;

- L'aire de plancher du débit de boissons alcooliques doit occuper une superficie maximale de 86 mètres carrés (925 pieds carrés).

Révision architecturale

L'aménagement du débit de boissons alcooliques impliquera également des modifications extérieures au bâtiment, notamment l'ajout d'une nouvelle porte d'entrée. Ainsi, lors de l'évaluation du Plan d'implantation et d'intégration architectural, le projet devra :

- Chercher à être accessible universellement;
- Contribuer au rehaussement de la qualité du cadre bâti du secteur;
- Contribuer à la création d'un environnement convivial, attrayant et sécuritaire.

Justification

La Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET) a analysé la demande de projet particulier quant au respect des critères d'évaluation énoncés au *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont–La Petite–Patrie* (RCA-148). Voir la grille d'analyse à cet effet.

Pour être accepté, un projet particulier doit respecter les objectifs du *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*. Le chapitre 21 de la partie II du *Plan d'urbanisme* précise les objectifs de l'arrondissement de Rosemont–La Petite–Patrie, notamment travailler sur les éléments suivants :

1. Revitaliser en priorité les secteurs défavorisés de La Petite–Patrie et du Vieux–Rosemont;
2. Consolider les secteurs d'emplois bordant la voie du CP en favorisant une diversification et un renouvellement des activités dans les espaces moins performants;
3. Rehausser la qualité du cadre bâti dans l'ensemble de l'arrondissement.

La DDTET recommande de donner une suite favorable à la demande, car le projet respecte les objectifs et les critères applicables du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA-148), soit :

● **Compatibilité des occupations prévues :**

La dérogation demandée, à savoir d'aménager un débit de boissons alcooliques dans le bâtiment visé, est justifiée dans le présent contexte. En effet, il est possible de reconnaître la compatibilité entre les usages prévus dans le bâtiment, soit une distillerie et un espace de dégustation pour les produits fabriqués sur place. Le fait d'avoir un espace de dégustation pour les clients permettrait de donner une visibilité à l'entreprise de distillerie. Considérant les usages du secteur, il est également possible de dire que l'usage de débit de boissons alcooliques serait compatible, puisque celui-ci est composé de commerces et d'industries. Il faut aussi mentionner qu'un usage de débit de boissons alcooliques, dans le contexte du présent projet, n'aurait pas un grand impact sur le stationnement ou la circulation, puisque l'usage serait seulement accessoire à la production. Il ne s'agirait donc pas d'un « bar » proprement dit et il est possible de croire que cet usage ne causerait pas de nuisances particulières.

● **Favoriser l'établissement d'entreprises et contribuer au rehaussement de l'image du secteur :**

Le projet a pour effet de favoriser l'établissement d'entreprises créatrices d'emplois, mais également de contribuer au rehaussement de l'image de ce secteur d'emploi. Au cours des prochaines années, l'arrivée de ce type d'entreprises, mais aussi d'une nouvelle clientèle pourrait même participer à la revitalisation du secteur, en améliorant la qualité et la sécurité du milieu. On constate d'ailleurs un certain

créneau pour la fabrication d'alcool dans le secteur, avec la présence de plusieurs autres brasseries et distilleries.

● **Consolider les secteurs d'emplois bordant la voie du CP :**

Il est important d'ajouter que le projet aiderait à consolider les secteurs d'emplois bordant la voie du CP, en favorisant une diversification et une intensification des activités commerciales.

Comité consultatif d'urbanisme

À la séance du 16 février 2022, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande (voir note additionnelle).

Aspect(s) financier(s)

N/A

Montréal 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques, et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce qu'il concerne seulement une dérogation à l'occupation du bâtiment, plus particulièrement à l'usage exercé.

Impact(s) majeur(s)

N/A

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

N/A

Opération(s) de communication

N/A

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

1. Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement visant à adopter le projet particulier en première lecture - 4 avril 2022
2. Publication de l'avis public - avril 2022 (date à déterminer)
3. Accès à la documentation - avril 2022 (date à déterminer)
4. Consultation publique (date à déterminer)
5. Adoption d'une résolution par le Conseil d'arrondissement visant à adopter le projet particulier en deuxième lecture - 2 mai 2022
6. Processus référendaire - mai 2022 (dates à déterminer)
7. Conseil d'arrondissement pour adoption finale de la résolution - au plus tôt 6 juin 2022

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention
Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Sabrina LEMIRE-LAUZON Conseillère en aménagement Tél. : 514-999-9999 Télécop. :	Endossé par: Guylaine DÉZIEL Directrice du développement du territoire et des études techniques Tél. : 514-868-3882 Télécop. : Date d'endossement : 2022-03-14 14:07:12
---	--

Approbation du Directeur de direction Tél. : Approuvé le :	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier : 1228695001