

Identification		Numéro de dossier : 1238770004
Unité administrative responsable	Arrondissement Anjou , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , -	
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 138), une résolution visant à autoriser l'usage « industrie d'aliments et de boisson » pour l'immeuble situé au 9555, boul. du Golf, lots 1 144 260, 1 144 211, 1 144 214 et 1 423 023 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (PP-79-012)	

Contenu

Contexte

Le demandeur souhaite transformer une partie du bâtiment commercial existant afin d'aménager des locaux pour effectuer de la préparation de mets destinés à des restaurateurs.

Ce projet est assujéti à l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) concernant l'occupation de l'immeuble, car l'usage projeté « industrie d'aliments et de boisson » de la catégorie d'usage I 2 n'est pas autorisé dans la zone C-202 du Règlement concernant le zonage (RCA 40) affectant la propriété.

Ce projet fait référence à la demande de PPCMOI 3003133056 datée du 22 février 2022.

Décision(s) antérieure(s)

CG22 0800 - Adopter le règlement intitulé « Règlement modifiant le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (RCG 14-029) » / Adopter le règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire relatif à la préservation d'un secteur présentant une valeur environnementale » / Adopter une résolution de contrôle intérimaire intitulée « Résolution de contrôle intérimaire relative à la préservation d'un secteur présentant une valeur environnementale »

Description

Immeuble visé et milieu d'insertion

Le site visé est composé des lots 1 144 260, 1 144 211, 1 144 214 et 1 423 023 du cadastre du Québec et ils ont une superficie totale de 25 193 mètres carrés. Le site est situé face à l'intersection du boulevard du Golf et de la rue du Parcours, dans le Parc d'affaires. Le bâtiment commercial y est construit depuis 1999. Il s'agit du « Club House » du Club de Golf Métropolitain.

Le bâtiment est utilisé principalement par les usagers du terrain de golf lorsque le terrain est en activité. De plus, il est utilisé à des fins de réunion, de mariage et de restauration durant toute l'année.

Le site visé est situé dans le secteur nord-est de l'arrondissement, dans un secteur en développement.

Au nord du bâtiment, on retrouve le terrain de golf toujours en activité avec les trous 1 à 9 ainsi que le parc-nature du boisé d'Anjou. Au sud, les trous 10 à 18 ont été définitivement fermés et le site a fait l'objet d'un développement depuis l'été 2020 avec la construction d'un établissement de vente en gros (Costco) et de deux bâtiments industriels.

Le projet

Le projet prévoit d'utiliser une partie du sous-sol pour y aménager une cuisine commerciale destinée à la préparation de mets qui seront vendus aux restaurateurs et, éventuellement, seront distribués aux marchés d'alimentation. Le projet prévoit que des travaux d'aménagements du sous-sol seront requis afin que la cuisine soit mise aux normes afin de respecter les exigences sanitaires gouvernementales.

Finalement, il n'y a pas d'autres travaux requis dans le cadre de ce projet.

Analyse des règlements

Règlement concernant le zonage (RCA 40)

Le terrain est situé dans la zone C-202. L'usage « industrie d'aliments et de boisson » n'est pas autorisé à la zone.

Voici les non-conformités du projet au RCA 40 traité par ce PPCMOI :

- Grille des spécifications : usage spécifique de la catégorie I 2 - industrie d'aliments et de boisson.

Plan d'urbanisme

L'affectation prévue au Plan d'urbanisme est « Secteur d'emploi ». Selon le plan d'urbanisme, cette affectation comporte du commerce, de l'industrie et de l'équipement collectif ou institutionnel. Par conséquent, l'objet de la dérogation est conforme aux orientations et aux objectifs du chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA 138)

Les critères d'évaluation sont les suivants pour un PPCMOI sont les suivants :

1. Intégration de l'usage dans le milieu;
2. Contribution à la mise en valeur de l'espace public;
3. Contribution au paysage architectural;
4. Apports sociaux, culturels et économiques;
5. Contribution au verdissement et intégration au paysage;
6. Cohérence fonctionnelle du projet;
7. Minimisation des nuisances;
8. Contribution au développement de la mobilité durable;
9. Minimisation de l'empreinte environnementale;
10. Faisabilité du projet.

Dans la grille d'évaluation, en pièce jointe, les critères d'évaluation permettent de valider l'atteinte des objectifs du PPCMOI.

Justification

Selon l'analyse, le projet répond aux critères d'évaluation applicables à un PPCMOI et répond aux paramètres réglementaires du Plan d'urbanisme applicables à l'arrondissement, soit l'affectation du sol « secteur d'emplois » et qui permet les usages industriels.

Considérant que le projet s'effectue dans un bâtiment commercial comprenant déjà un service de restauration;
Considérant que le projet permet de diversifier l'utilisation d'un bâtiment existant tout en permettant la création d'emplois;
Considérant que le site est situé dans le Parc d'affaires, limitant ainsi les impacts que l'usage pourrait créer sur son voisinage;

Lors de la réunion du 6 février 2023, les membres du comité consultatif d'urbanisme ont procédé à l'analyse de la demande et, suite à l'analyse, ont recommandé que le projet soit accepté.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Montréal 2030

Le projet ne contribue pas à l'atteinte des objectifs de Montréal 2030

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ne s'applique pas.

Opération(s) de communication

Avis public, affichage sur l'immeuble visé et consultation publique tel que prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, chapitre A-19.1.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Le projet particulier contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

- Adoption du premier projet de résolution;
- Assemblée publique de consultation sur le projet;
- Adoption du deuxième projet de résolution;
- Demande d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter;
- Adoption de la résolution;
- Si requis, tenue d'un registre;
- Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
- Transmission du certificat de conformité;
- Émission du certificat de démolition et du permis de construction.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

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

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier

Mathieu PERREAULT
Conseiller en aménagement

Tél. : 514-493-5110

Télécop. :

Endossé par:

Marie-Christine CHARTRAND
Chef de division urbanisme permis et inspections (arr.)

Tél. : 514-493-5151

Télécop. :

Date d'endossement : 2023-02-17 12:07:42

Approbation du Directeur de direction

Réjean BOISVERT
directeur(-trice)-amenag.urbain et serv.
entreprises (arr.)

Tél. : 514-493-5179

Approuvé le : 2023-02-17 13:11

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1238770004

Numéro de dossier : 1238770004	
Unité administrative responsable	Arrondissement Anjou , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , -
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 138), une résolution visant à autoriser l'usage « industrie d'aliments et de boisson » pour l'immeuble situé au 9555, boul. du Golf, lots 1 144 260, 1 144 211, 1 144 214 et 1 423 023 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (PP-79-012)

Considérant la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 6 février 2023;

Considérant que le projet s'effectue dans un bâtiment commercial comprenant déjà un service de restauration;

Considérant que le projet permet de diversifier l'utilisation d'un bâtiment existant tout en permettant la création d'emplois;

Considérant que le site est situé dans le Parc d'affaires, limitant ainsi les impacts que l'usage pourrait créer sur son voisinage;

IL EST RECOMMANDÉ :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA 138), le premier projet de résolution suivant :

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé des lots 1 144 260, 1 144 211, 1 144 214 et 1 423 023 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au plan intitulé annexe A.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'occupation du sous-sol du bâtiment existant aux fins de l'usage « industrie d'aliments et de boisson » est autorisé selon les dispositions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est notamment permis de déroger à la grille des spécifications de la zone C-202 et à l'article 11 du Règlement concernant le zonage (RCA 40).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

SECTION III

CONDITIONS GÉNÉRALES

3. L'occupation autorisée doit débuter dans un délai maximal de douze (12) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

SECTION IV

DISPOSITIONS FINALES

4. À défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, l'autorisation prévue à la présente résolution est nulle et sans effet.

Annexe A

PLAN INTITULÉ « ANNEXE A »

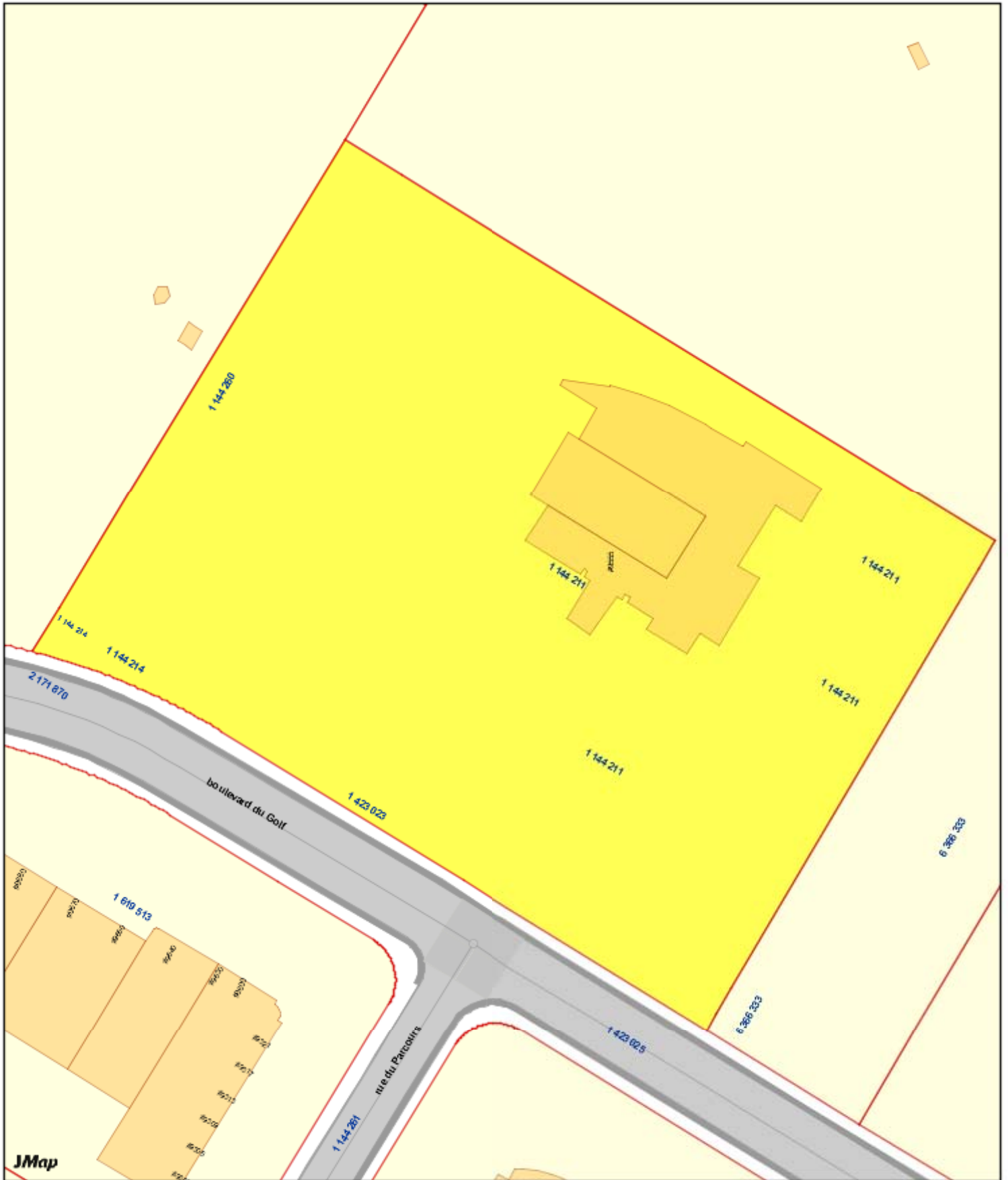
-- Signé par Marc DUSSAULT/MONTREAL le 2023-02-20 13:49:42, en fonction de /MONTREAL.

Signataire:

Marc DUSSAULT

directeur(trice) d'arr. (arr. < 60 000)
Anjou , Bureau du directeur d'arrondissement

Numéro de dossier : 1238770004



ANNEXE A