



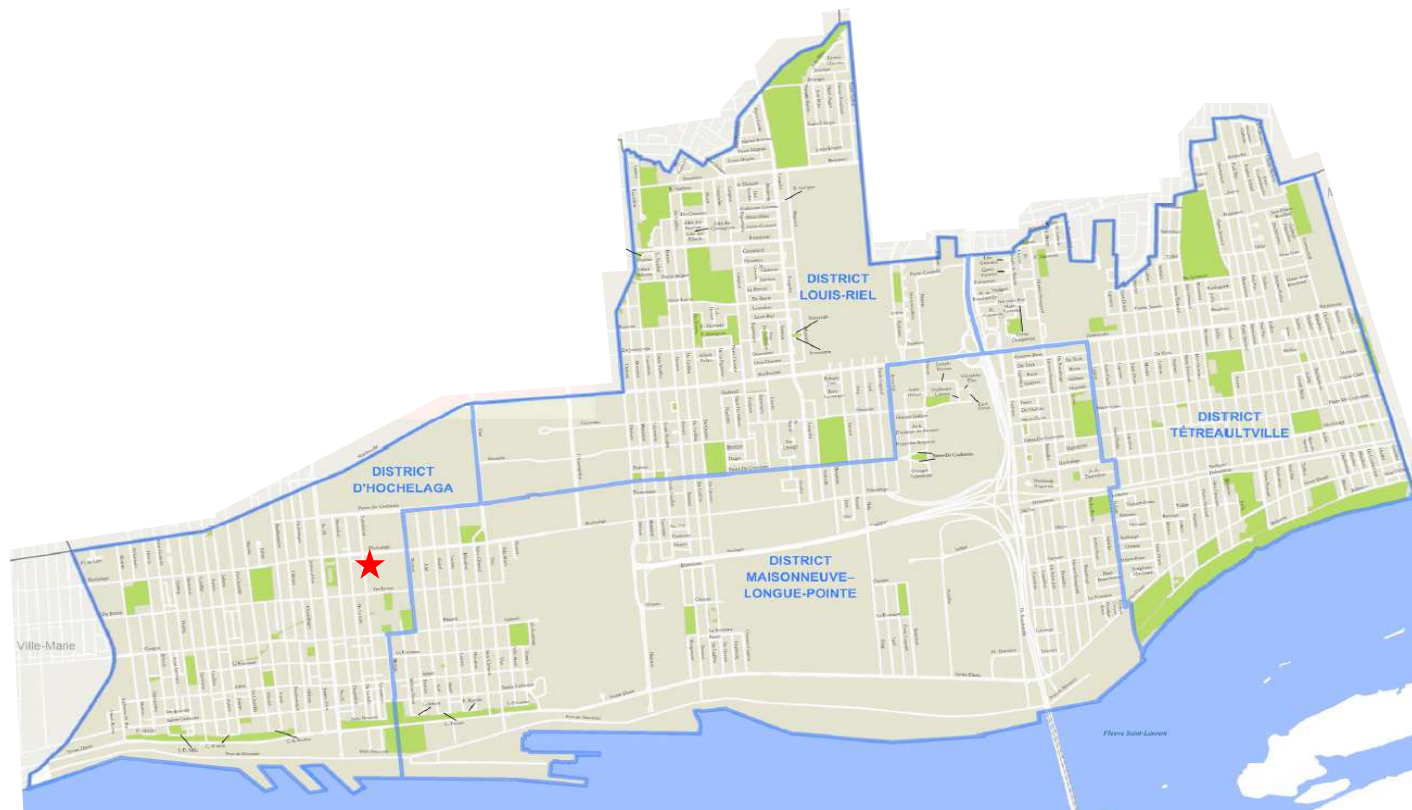
2287-2289, av. Letourneux

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve

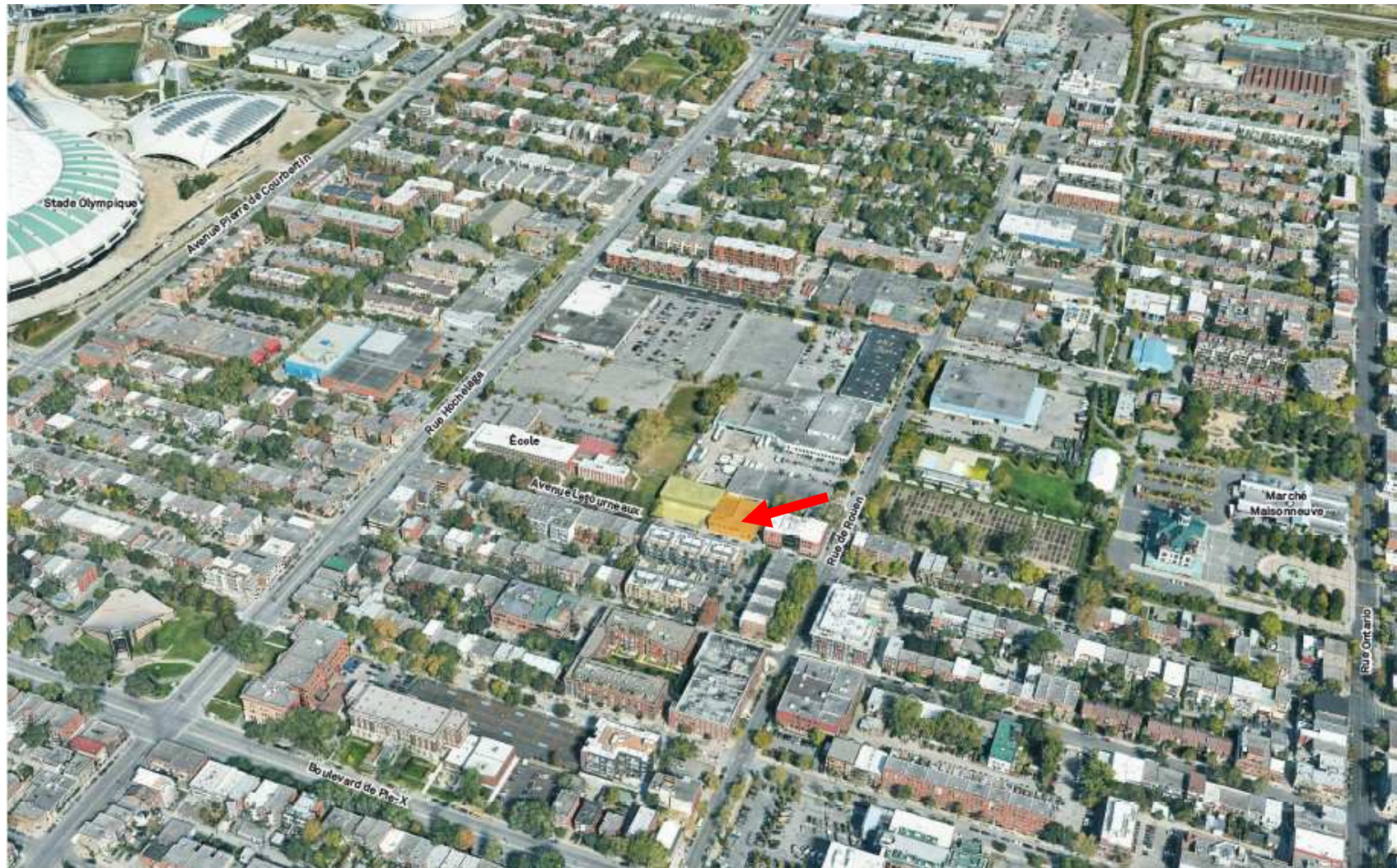
Assemblée publique de consultation - 24 octobre 2019

OBJET

Adopter le projet particulier PP27-0278 permettant l'usage « restaurant », « débit de boissons alcooliques » et « épicerie » pour le bâtiment situé aux 2287-2289, avenue Letourneux



LOCALISATION



Vue aérienne du site

LOCALISATION-2



CONTEXTE

- ❑ Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement autorise pour ce bâtiment certains usages industriels (I.2C) ainsi que les usages d'entreposage intérieur (C.7A:1).
- ❑ Puisque le requérant souhaite pouvoir faire déguster, vendre les produits (bières) et offrir de la nourriture sur place, le projet requiert l'autorisation des usages « débit de boissons alcooliques », « restaurant » et « épicerie » lesquels sont autorisés dans la catégorie C.2 - commerces et services en secteur de faible intensité.
- ❑ Situé entre le Parc olympique et le marché Maisonneuve, le projet de brasserie d'une superficie maximale de 1 500 m² prévoit à terme la création d'une vingtaine d'emplois et la revitalisation d'un local industriel vacant.
- ❑ Le bar l'Espace public est déjà présent depuis 2012 sur le territoire de la SDC Hochelaga-Maisonneuve au 3632, rue Ontario Est.

CONTEXTE - 2

- ❑ L'Espace public est très impliqué dans sa communauté en supportant et aidant au financement de nombreux organismes et événements que ce soit sous forme de dons, de commandites ou d'importants rabais sur ses bières.
- ❑ Actuellement, les bières de l'Espace public sont brassées en sous-traitance par la microbrasserie Oshlag et vendues dans plus de 800 points de vente au Québec.
- ❑ Par le dépôt de ce projet particulier, souhaite construire sa propre microbrasserie industrielle (usage de plein-droit) afin d'augmenter la production, diversifier son offre et assurer la qualité de ses produits.

AMÉNAGEMENT



DÉROGATIONS

- ❑ Le local comportera trois usages dérogatoires (**articles 124 et 257**), soit « débits de boissons alcooliques », « restaurant » et « épicerie ». Par contre, ces usages commerciaux sont de moindre intensité que les usages industriels (I.2) autorisés de plein-droit. **Conditions** : Usages dérogatoires doivent être liés à une brasserie de moins de 1 500 m.c.
- ❑ Le terrain où est localisé l'usage « débit de boissons alcooliques » est situé à une distance de moins de 50 m d'un terrain occupé par une école préscolaire, primaire ou secondaire (**article 232**). Par contre, il est à noter que l'on retrouve deux locaux distincts sur le terrain. Le local du projet, situé du côté sud du terrain, respecte la distance minimale de 50 m. L'école Eulalie-Durocher est une école principalement pour adultes (16 ans et plus) ne sera pas ouverte en même temps que le salon de dégustation;

DÉROGATIONS - 2

- ❑ L'entrée principale d'un établissement ne doit pas être accessible exclusivement par une ruelle (**art. 87.1**). L'entrée au salon de dégustation se fera par une ruelle publique. Pour des questions de sécurité et de normes du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ), la clientèle ne peut pas passer par l'avant du local, puisque les cuves de brassage et les équipements de manutention y seront installés;
- ❑ Une enseigne peut uniquement faire saillie sur une voie publique (**art. 464**). Le requérant souhaite installer une petite enseigne sobre sur le mur donnant sur la ruelle d'accès pour la clientèle. **Condition** : L'enseigne doit respecter les dimensions d'un usage commercial.
- ❑ **ADDENDA** : exigence au code national du bâtiment qui requiert qu'une porte de sortie de secours doit obligatoirement être installée et ouvrir vers l'extérieur pour des questions de sécurité. Or, la porte de sortie de secours prévue ouvre vers l'extérieur sur le domaine public (ruelle) (**art. 87.2**).

Évaluation et recommandation

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) est favorable à ce projet pour les raisons suivantes :

- Le principal usage « brasserie d'une superficie maximale de 1 500 m² » est autorisé de plein-droit dans le local convoité. Les usages complémentaires demandés (commerciaux) sont de moindre intensité que les usages industriels autorisés;
- Le projet permettra la création d'une vingtaine d'emplois;
- Le projet permettra la valorisation d'un bâtiment industriel vacant;
- À sa séance du 3 septembre 2019, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande de projet particulier.

Merci pour votre attention