

**Assemblée publique de consultation
20 novembre 2018**

PPCMOI – Autoriser l'aménagement d'une salle multifonctionnelle et d'un café-terrasse sur le site de la brasserie RJ

5579-5583, avenue Christophe-Colomb

Olivier Joncas-Hébert

Conseiller en aménagement

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises

Direction du développement du territoire et des études techniques

Demande

Projet

Analyse

La demande consiste à autoriser les usages « restaurant », « débit de boissons alcooliques », « salle de réception », « salle de spectacle », et « café-terrasse » sur le domaine privé pour les brasseurs RJ.

Ce complexe de bâtiments qui détient l'usage « brasserie » vise à diversifier ses activités en procédant à la réouverture d'une salle de dégustation multifonctionnelle ainsi qu'en proposant un café-terrasse extérieur dans un concept de « biergarten ».

Une première phase, de plein droit, consiste à aménager une salle de brassage, de petite superficie, pour la recherche et le développement de nouveaux produits. La restauration du bâtiment et un aménagement paysager du domaine public accompagne le projet. Enfin, la création d'un square ouvert à tous est planifiée au sud du bâtiment en procédant à la démolition d'une partie de celui-ci.

Demande

Projet

Analyse

Le projet déroge aux dispositions suivantes du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)* :

- Article 121 : *Le plan intitulé « Usages prescrits » de l'annexe A découpe en secteurs le territoire décrit à l'article 1.*

L'occupation d'un terrain et d'un bâtiment doit être conforme aux usages prescrits par secteur sur ce plan.

- Usages dérogatoires : « restaurant », « débit de boissons alcooliques », « salle de réception », « salle de spectacle » et « café-terrasse ».

- Article 181 : *Dans un secteur où est autorisée la catégorie C.1(2), la superficie de plancher occupée par un usage spécifique de cette catégorie ne doit pas excéder 200 m² par établissement.*

- Superficie approximative de 370 m² pour la salle multifonctionnelle et ses services connexes.

- Article 357.12 : *La hauteur d'une clôture ne doit pas dépasser les limites fixées ci-après eu égard au lieu où elle est installé :*

- 2 m sur toute autre partie d'un terrain.

- Hauteur proposée : Environ 2,5 m (Écran visuel et acoustique).

Demande

Projet

Analyse

Le projet déroge aux dispositions suivantes du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)* (suite) :

- Article 359 : *La superficie d'un café-terrasse ne doit pas excéder 50 % de la superficie occupée par l'établissement au niveau auquel le café-terrasse se rattache.*

- Superficie : Environ 2 fois la superficie de l'établissement.

- Article 360 : *Aucun équipement utilisé pour l'exploitation d'un café-terrasse ne doit être laissé sur place, à l'extérieur, du 1er novembre au 1er avril.*

- Le mobilier fixe (comptoirs de service) resterait à l'extérieur l'hiver.

- Article 361 : *La danse, les représentations théâtrales ou cinématographiques, les concerts, les spectacles, l'usage d'appareils sonores ainsi que la cuisson d'aliments sont interdits dans un café-terrasse.*

- L'installation de petits haut-parleurs pour une musique d'ambiance est proposée.

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

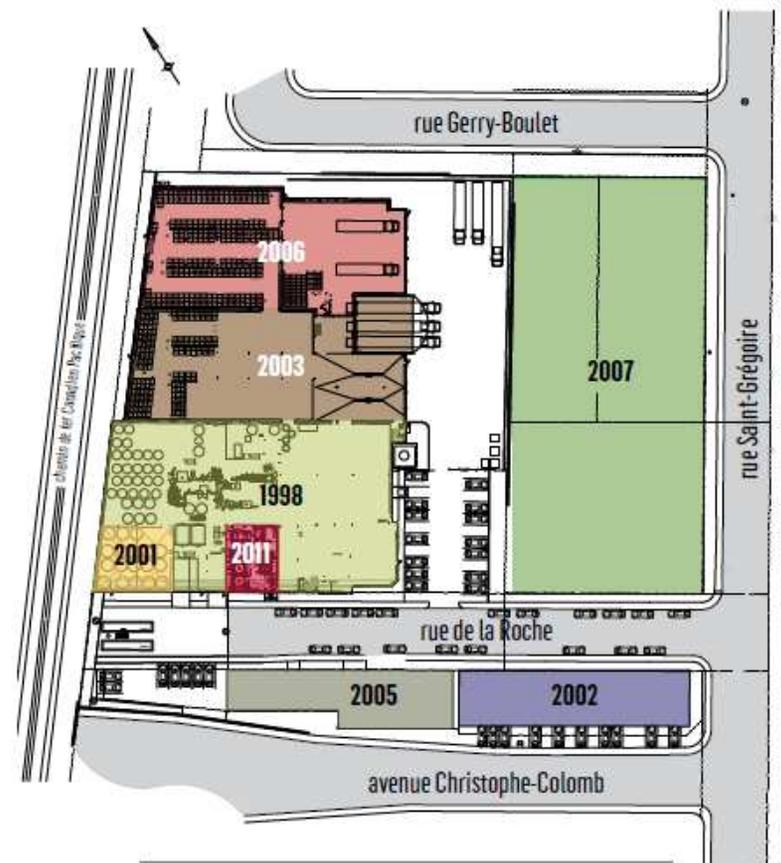
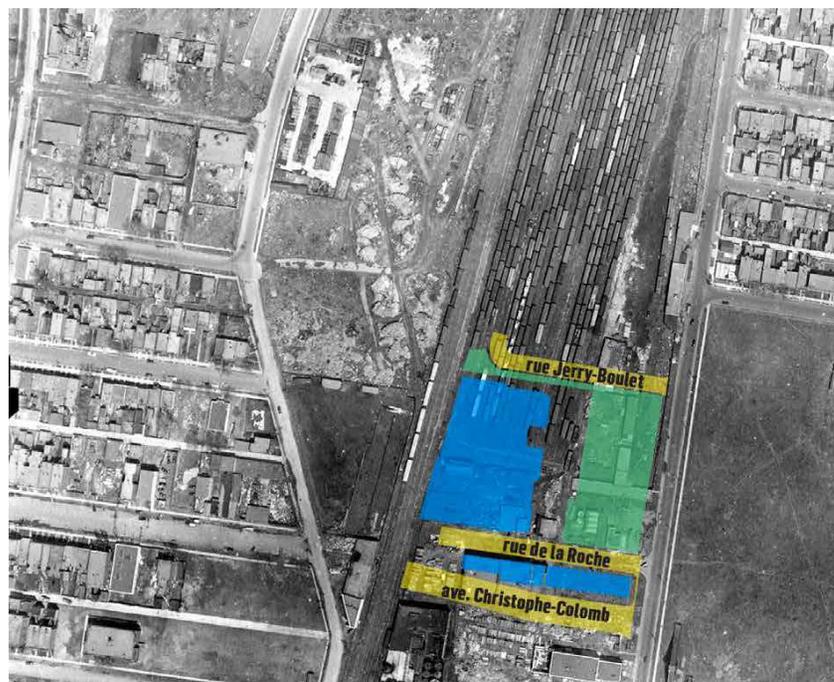
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Les Brasseurs R.J. en chiffres exclusivement sur Le Plateau

Production annuelle sur le site :	Équivalent de 1 million de caisses de 24 bouteilles
Nombre d'emplois sur le site de la Brasserie rue de la Roche :	170 employés
Fournisseurs de R.J. exclusivement sur le Plateau Mont-Royal :	34 fournisseurs
Clients / BARS et RESTAURANTS exclusivement sur le Plateau :	50 bars et restos
DÉPANNEURS exclusivement sur le Plateau :	105 dépanneurs
SUPERMARCHÉS exclusivement sur le Plateau :	15 supermarchés

ANNÉE	Acquisition ou transformation
1998	Acquisition initiale de la brasserie
2001	Transformation salle des fermenteurs
2002	Acquisition du 5565 de la Roche
2003	Agrandissement quai des camions et aire d'entreposage
2005	Acquisition du 5579 de la Roche
2006	Agrandissement garage / camion et aire de distribution
2007	Acquisition du terrain au coin de la Roche et Saint-Grégoire
2011	Transformation salle de brassage

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Contexte

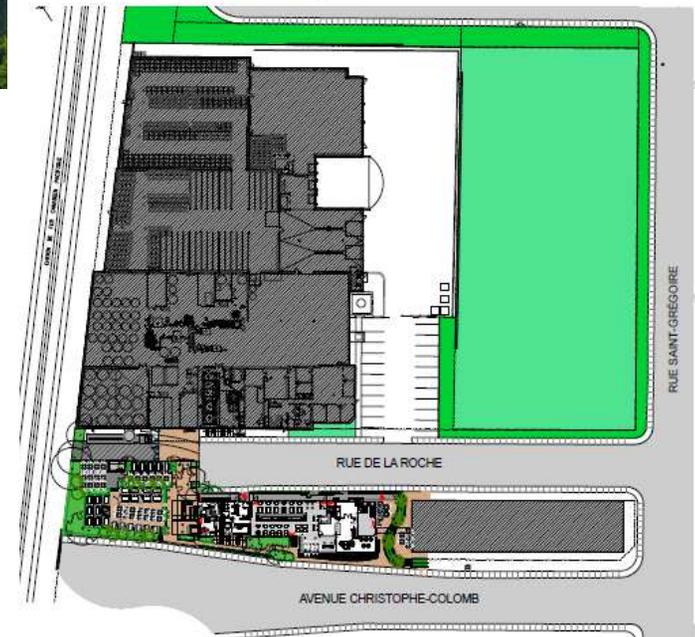
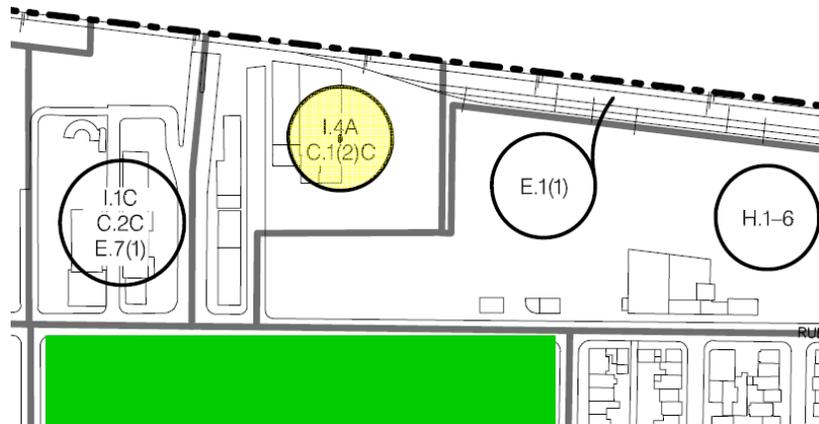
Photos

Plans

Analyse



PLAN GÉNÉRAL DU SITE



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Phase 1

Espace de dégustation et de détente

- Interventions sur le bâtiment 5579 Christophe-Colomb
- Création d'un SQUARE entre les bâtiments 5565 et 5579 C-C
- Construction d'une SALLE de BRASSAGE
- Espace de dégustation INTÉRIEUR
- Espace de dégustation EXTÉRIEUR

Phase 2

Espace multifonctionnel écoresponsable

- Aire de stationnement existante à convertir
- Vaste TERRAIN VAGUE sur la rue St-Grégoire

Phase 3

Espace de découverte

- Cet espace représente très spécifiquement l'implantation du Bâtiment 5565 Christophe-Colomb à l'angle de Saint-Grégoire.



« Maintenant que tout est prêt, il faut revêtir ses plus beaux habits, pour recevoir la visite... »

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Référent

Terrasse Saint-Ambroise



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



RJ Photos de la partie du bâtiment à démolir pour faire place au Square



RJ Photos de la partie du bâtiment à démolir pour faire place au Square

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

5579-5581,
rue De La
Roche



Demande

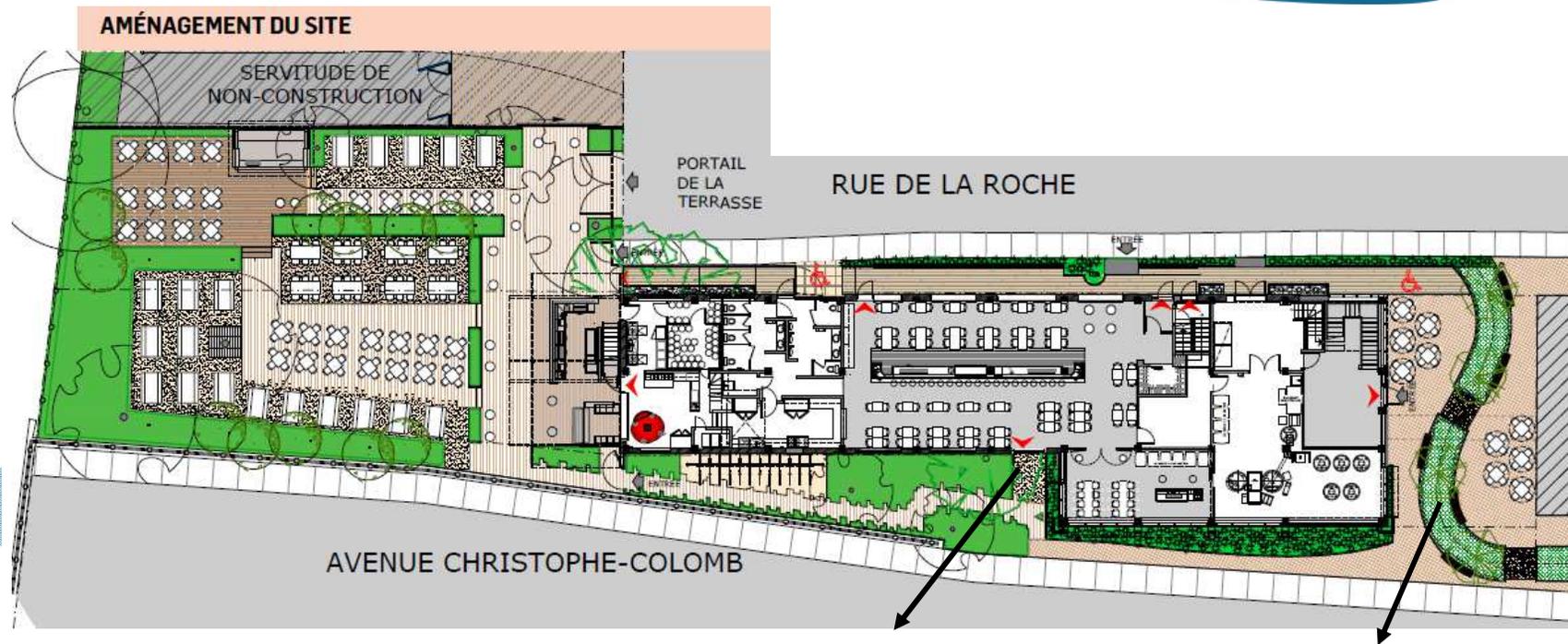
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Vue depuis rue De la Roche

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

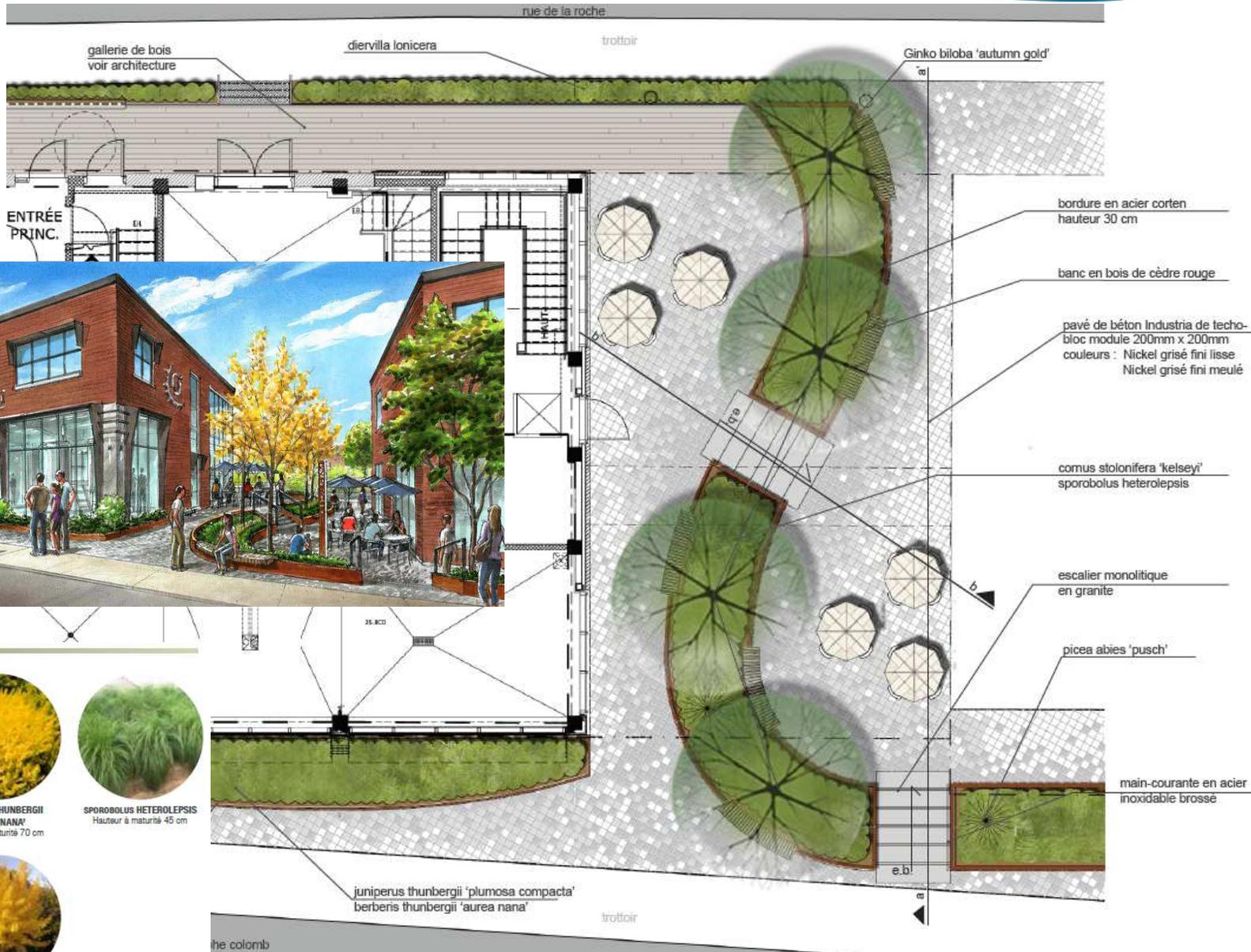
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



ARBRES ET ARBUSTES



CORNUS STOLONIFERA 'KELSEY'
Hauteur à maturité 60 cm



PICEA ABIES 'PUNCH'
Hauteur à maturité 150 cm



BERBERIS THUNBERGII 'AUREA NANA'
Hauteur à maturité 70 cm



SPOROBOLUS HETEROLEPIS
Hauteur à maturité 45 cm



DIERVILLA LONICERA
Hauteur à maturité 100 cm

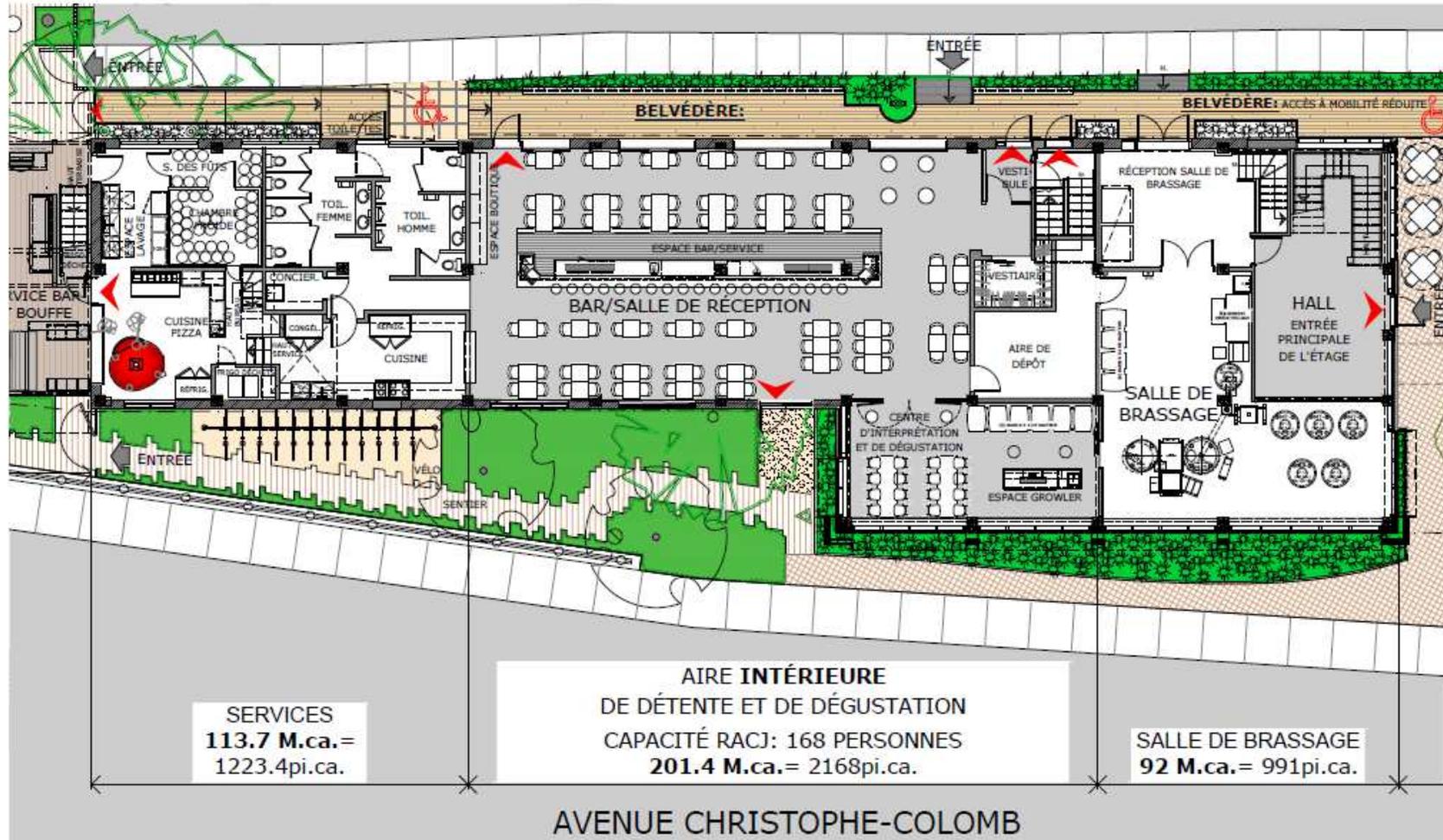


JUNIPERUS HORIZONTALIS 'PLUMOSA COMPACTA'
Hauteur à maturité 50 cm



GINKGO BILOBA 'AUTUMN GOLD'
Hauteur à maturité : 10 m
Largeur à maturité : 8 m
calibre de plantation : 90 mm de diamètre de tronc

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Demande

Projet

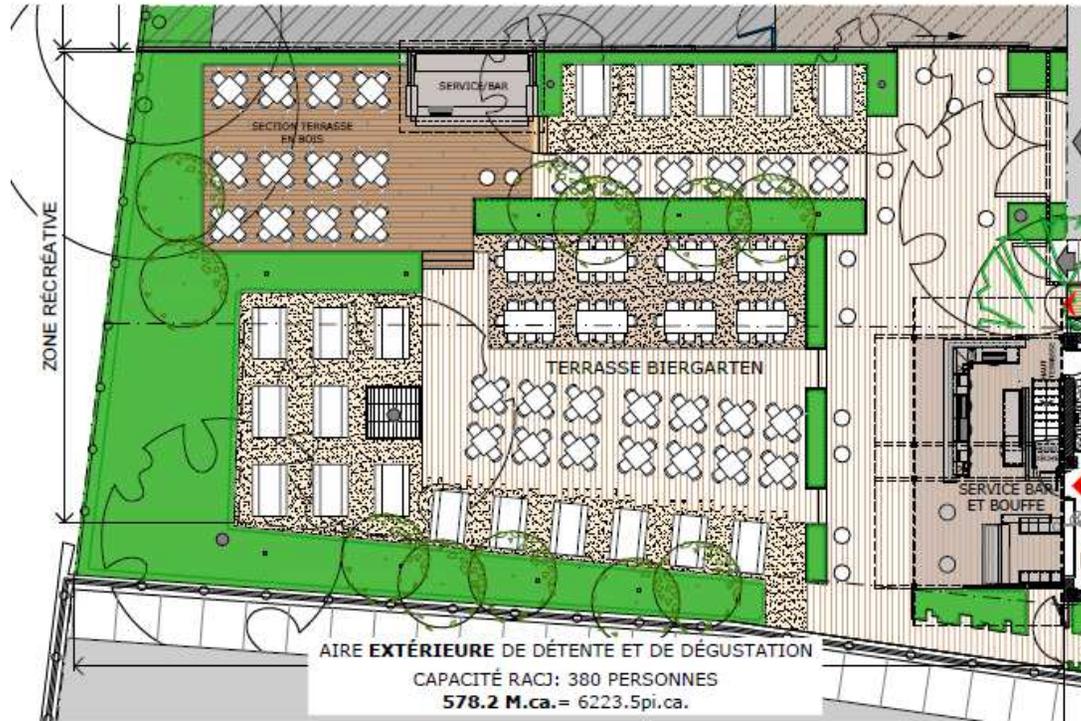
Contexte

Photos

Plans

Analyse

PLAN TERRASSE - BIERGARTEN



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

ARBRES, ARBUSTES, VIVACES ET GRAMINÉES



A- ACER RUBRUM
Hauteur à maturité : 13 m
Largeur à maturité : 10 m
Calibre de plantation :
70 mm de diamètre de tronc



B- BETULA NIGRA "HERITAGE"
Hauteur à maturité : 12 m
Largeur à maturité : 9 m
Calibre de plantation :
70 mm de diamètre de tronc



C- PRUNUS SEROTINA
Hauteur à maturité : 16 m
Largeur à maturité : 8 m
Calibre de plantation :
70 mm de diamètre de tronc



D- OSTRYA VIRGINIANA
Hauteur à maturité : 12 m
Largeur à maturité : 8 m
Calibre de plantation :
70 mm de diamètre de tronc



E- CELTIS OCCIDENTALIS
Hauteur à maturité : 18 m
Largeur à maturité : 12 m
Calibre de plantation :
70 mm de diamètre de tronc



F- HAMAMELIS VIRGINIANA
Hauteur à maturité : 4 m
Largeur à maturité : 3 m
Calibre de plantation :
200 cm panier de broche



G- AMELACHIER CANADENSIS
Hauteur à maturité : 5 m
Largeur à maturité : 4 m
Calibre de plantation :
250 cm en panier de broche



H- VIBURNUM TRILOBUM
Hauteur à maturité : 3 m
Largeur à maturité : 3 m
Calibre de plantation :
250 cm en panier de broche



ASCLEPIAS INCARNATA
Hauteur à maturité : 120 cm



SYMPHYOTRICHUM LANCEOLATUM
Hauteur à maturité : 200 cm



POA PRATENSIS
Hauteur à maturité : 60 cm



SOLIDAGO CANADENSIS
Hauteur à maturité : 150 cm



DESCHAMPSIA CESPITOSA
Hauteur à maturité : 60 cm



HELIOPSIS HELIANTHOIDES
Hauteur à maturité : 100 cm



GENETHERA BIENNIS
Hauteur à maturité : 125 cm



PRUNELLA VILGARIS
Hauteur à maturité : 50 cm



BROMUS CILIATUS
Hauteur à maturité : 120 cm



ACHILLEA MILLEFOLIUM
Hauteur à maturité : 60 cm



APOCYNUM CANNABINUM
Hauteur à maturité : 100 cm



ASTRAGALUS CANADENSIS
Hauteur à maturité : 90 cm

MATÉRIAUX PROPOSÉS



**PAVÉ DE BÉTON
INDUSTRIA DE
TECHO-BLOC**

MODULE :
600 mm x 100 mm et
600 mm x 200 mm



Couleur beige crème
fini lisse



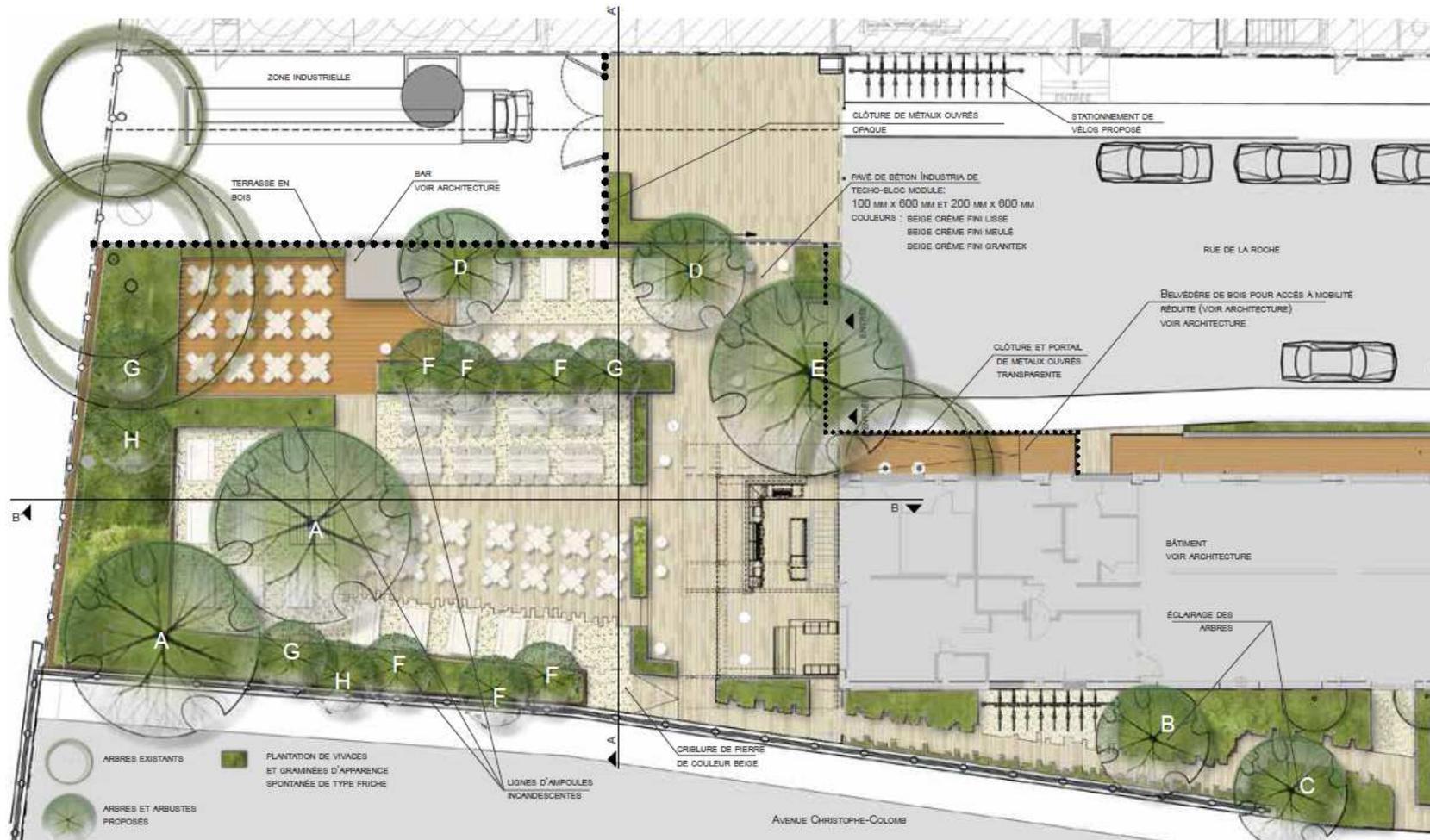
Couleur beige crème
fini mottlé



Couleur beige crème
fini granite



TERRASSE BIERGARTEN



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

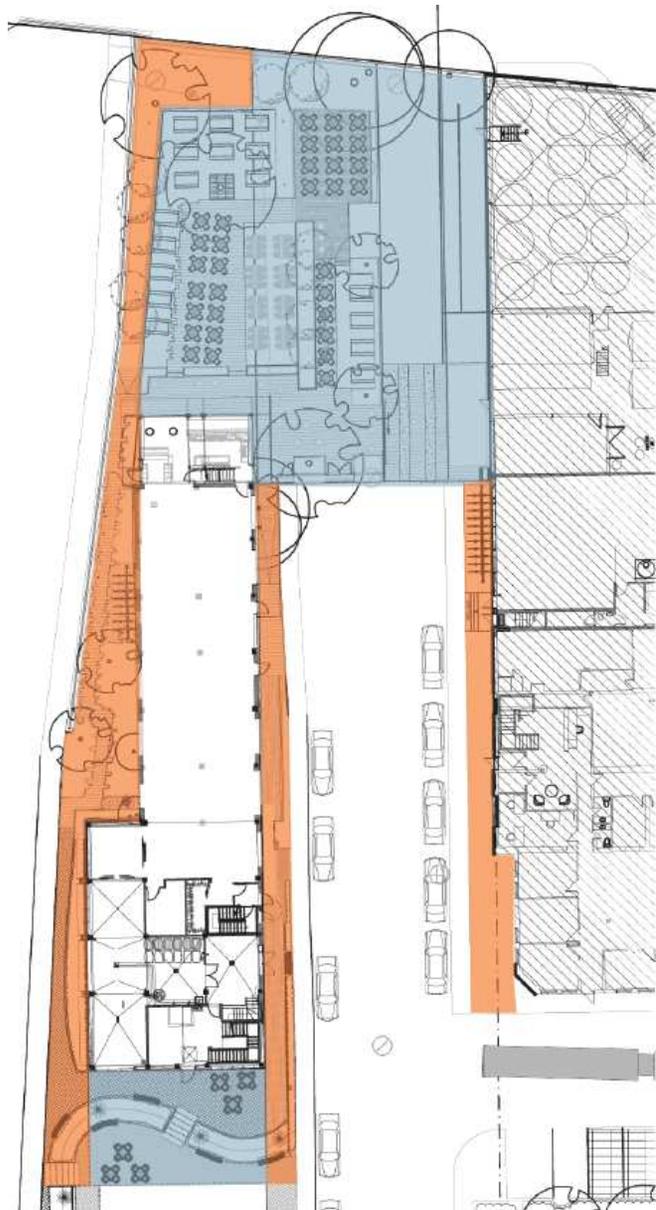
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



SURFACE TOTALE SUR DOMAINE PRIVÉ AMENAGÉ
EXCLUANT BÂTIMENTS
906 METRE CARRÉ

SURFACE TOTALE SUR DOMAINE PUBLIC AMENAGÉ
611 METRE CARRÉ

PLANTATION SUR DOMAINE PRIVÉ
TOT: 152 METRE CARRÉ
16 % DE LA SURFACE TOTALE



Demande

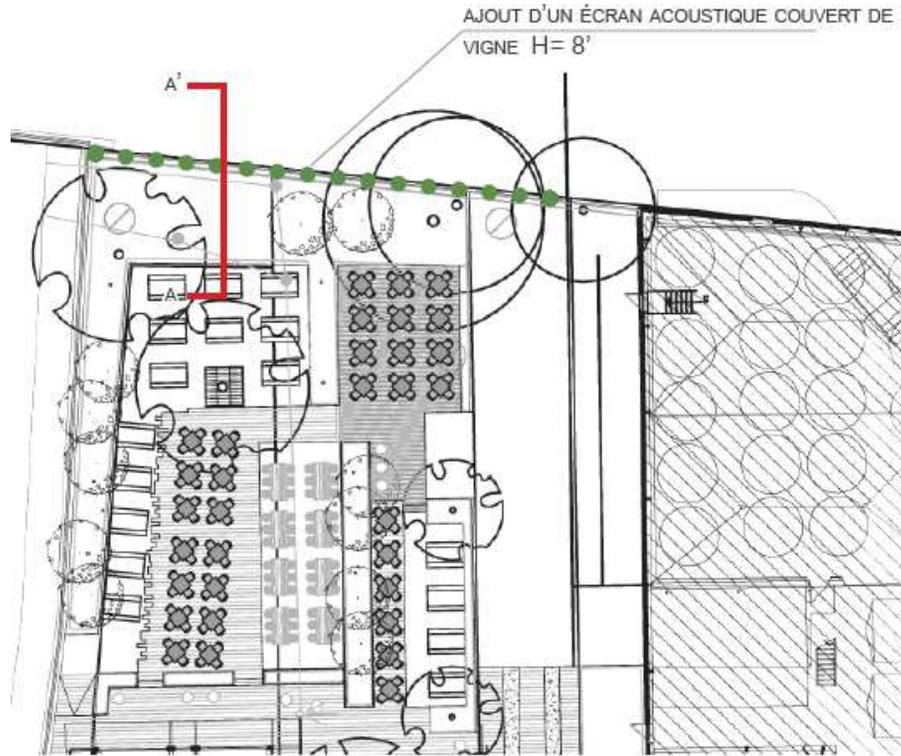
Projet

Contexte

Photos

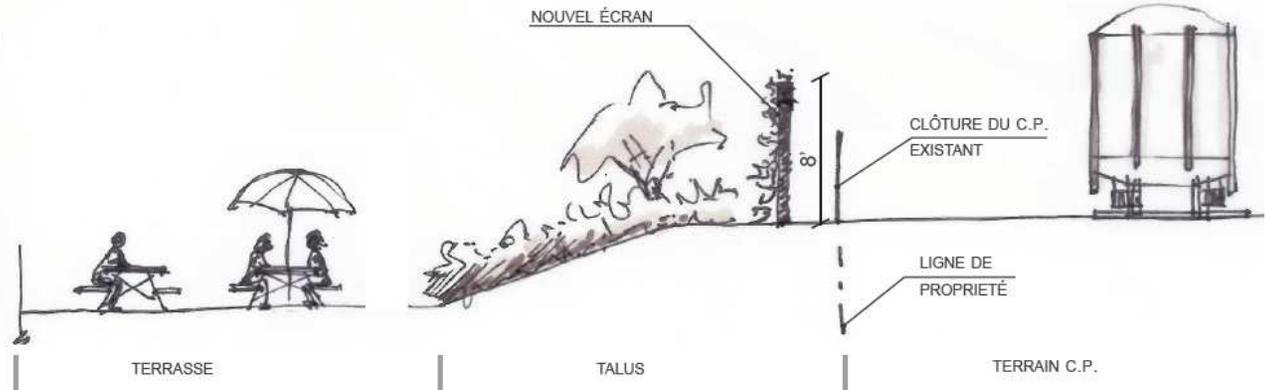
Plans

Analyse



	Écrans Verts 120mm	Norme MTQ
Indice d'affaiblissement acoustique R_w (dB)	26	25
Coefficient d'Absorption 250 Hz	0,58	0,25
Coefficient d'Absorption 500 Hz	0,80	0,50
Coefficient d'Absorption 800 à 1250 Hz	0,90	0,75
Coefficient d'Absorption 1600 à 5000 Hz	1,0	0,5
Masse surfacique de la laine acoustique (kg/m^2)	13 à 42	20

COUPE A-A'



Sommaire des règlementations municipales – Montréal

	Niveaux sonores maximum, dB(A)		
	Jour 07h00 à 19h00	Soir 19h00 à 23h00	Nuit 23h00 à 07h00
Chambre à coucher	45	40	38
Terrasse extérieure	60	60	50

Demande

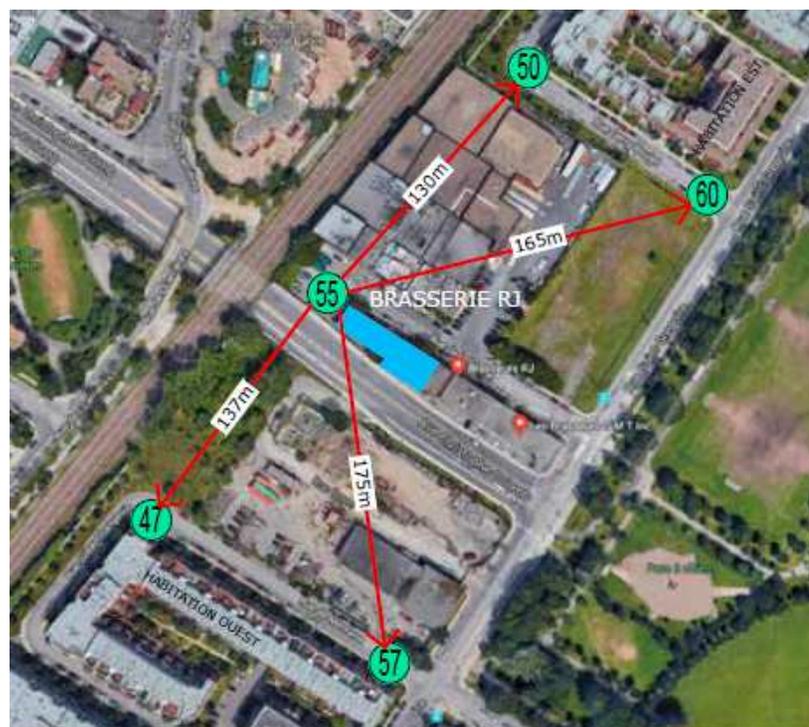
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



DIFFUSION: BRUIT AMBIANT EN DÉCIBEL ENVIRONNEMENT EXISTANT



DIFFUSION DU BRUIT EN DÉCIBEL DE LA NOUVELLE TERRASSE

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Sommaire des règlementations municipales – Montréal

	Niveaux sonores maximum, dB(A)		
	Jour 07h00 à 19h00	Soir 19h00 à 23h00	Nuit 23h00 à 07h00
Chambre à coucher	45	40	38
Terrasse extérieure	60	60	50



DIFFUSION: BRUIT EN DÉCIBEL À PARTIR BAR/SALLE DE RÉCEPTION



SPECTACLE: ORCHESTRE-DJ



MUSIQUE D'AMBIANCE



Demande

Projet

Analyse

Voici certains critères d'évaluation prévus à l'article 9 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification d'un immeuble* (2003-08) qui s'appliquent plus spécifiquement à ce projet :

- *Compatibilité et mitigation des impacts des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion notamment sur la structure commerciale existante et la qualité de vie des résidents;*
- *Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ainsi que leur contribution au verdissement et la perméabilité des sols;*
- *Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation ainsi que la capacité du projet d'atteindre une efficacité énergétique optimale tout en minimisant son empreinte écologique;*
- *Accessibilité universelle du projet, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique.*

Demande

Projet

Analyse

La Direction est **favorable** à la présente demande de projet particulier pour les motifs suivants :

- Les bâtiments concernés sont entourés de terrains à vocation industrielle, de parcs, d'un viaduc et de voies ferrées réduisant ainsi le risque de nuisances sonores;
- Les brasseurs RJ sont la seule industrie encore en opération dans cette zone et une diversification des usages sur le site serait souhaitable;
- L'entreprise désire revaloriser son image et les travaux s'inscrivent dans la revitalisation du secteur et dans la vision de pôle d'emploi aux abords des voies ferrées;
- Le projet prévoit la réouverture de la salle de réception, en activité de 1997 à 2012, afin de rétablir le contact avec les consommateurs puisqu'une salle de dégustation est habituellement présente dans les brasseries;
- Le complexe se situe à l'intersection de deux voies à débit important, et à proximité de pistes cyclables achalandées et du populaire parc Laurier;
- L'aménagement d'une terrasse extérieure, d'un square public et l'animation de l'impasse De La Roche permettrait de créer de nouvelles aires de détente extérieures;
- Le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable au projet à sa séance du 9 octobre 2018.

Demande

Projet

Analyse

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes :

Conditions – Bâtiments

- Que la superficie maximale de l'aire de consommation, au rez-de-chaussée, composée de la salle multifonctionnelle et l'espace de dégustation, soit de 225 m²;
- Qu'une salle de brassage fonctionnelle d'au moins 70 m² soit présente au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Que les usages « restaurant », « débit de boissons alcooliques », « salle de réception », « salle de spectacle », et « café-terrasse » soient accessoires à l'usage principal « brasserie »;
- Que les accès à l'aire de consommation depuis l'extérieur soient munies d'un sas d'entrée à l'intérieur entre deux portes;
- Que soit aménagé un local réfrigéré d'au moins 5 m² dédié à l'entreposage des déchets, et ventilé de manière à éliminer les odeurs sans causer de nuisance;
- Qu'un plan de gestion des matières résiduelles indiquant une estimation de la quantité produite, le cheminement des bacs et l'endroit de la collecte soit déposé avant l'émission du permis de transformation;

Demande

Projet

Analyse

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes (suite) :

Conditions – Bâtiments

- Que l'ensemble des équipements, persiennes et sorties mécaniques soit installé au toit de l'immeuble;
- Qu'aucun panneau de fenêtre ouvrant, porte coulissante ou porte de garage ne soit présent dans l'aire de consommation;
- Qu'aucun balcon ou terrasse ne soit autorisé au-dessus du niveau du sol;
- Que la présence d'un égalisateur/limiteur pour le système de son à l'intérieur et à l'extérieur soit obligatoire en tout temps;
- Que l'usage « café-terrasse » soit autorisé uniquement au nord du bâtiment et que sa superficie maximale soit de 600 m².

Demande

Projet

Analyse

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes (suite) :

Conditions – Aménagement paysager

- Qu'au moins 15 % de la superficie combinée du café-terrasse et du square soit composée de bacs de plantation ou de fosses de plantation comportant des végétaux plantés en pleine terre;
- Que la superficie maximale du square au sud du bâtiment soit de 125 m²;
- Qu'une distance minimale de 4 m soit prévue entre le café-terrasse et l'emprise de la voie ferrée;
- Que soit planté et/ou maintenus au moins dix arbres de gros calibre avec un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm à une hauteur égale ou supérieure à 1,8 m;
- Que soit planté et/ou maintenus au moins dix arbustes avec une largeur et hauteur à maturité d'au moins 3 m;

Demande

Projet

Analyse

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes (suite) :

Conditions – Aménagement paysager

- Que l'ensemble de la superficie du café-terrasse, du square et des sentiers piétons extérieurs non occupée par des végétaux soit composé d'un revêtement de sol perméable avec un indice de réflectance solaire (IRS) supérieur à 28, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel;
- Que le mobilier du café-terrasse non fixé au sol (tables, chaises, tabourets, parasols) soit entreposé à l'intérieur entre le 1 novembre et le 1 avril;
- Qu'aucune unité de stationnement automobile extérieure ne soit autorisée sur l'ensemble du terrain;
- Qu'un ou des supports à vélo totalisant au moins 60 places soient installés sur le site et qu'au moins 10 de ces cases soient localisées à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une remise;

Demande

Projet

Analyse

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes (suite) :

Conditions – Aménagement paysager

- Que la dérogation à l'article 361 concerne uniquement l'autorisation d'installer des haut-parleurs de petite taille sur le café-terrasse pour une musique d'ambiance et qu'un rapport d'un acousticien précisant leur répartition et leur puissance soit produit et transmis à l'arrondissement;
- Que soit construit un écran acoustique végétal au nord du café-terrasse, composé de tiges de saules vivantes plantées en pleine terre et/ou de tiges de saules séchées assorties de végétaux grimpants plantés en pleine terre, d'une hauteur minimale de 2,3 m et maximale de 4 m sur une longueur d'au moins 20 m;
- Que soit déposée une lettre de garantie irrévocable de 50 000 \$ avant l'émission du permis de transformation, garantie valide jusqu'à l'expiration d'un délai de soixante (60) jours suivant la réalisation de l'ensemble des travaux de transformation et d'aménagement paysager visé à la présente résolution, servant à garantir le respect des conditions exigées et des plans approuvés.

Demande

Projet

Analyse

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	9 octobre 2018
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	5 novembre 2018
Assemblée publique de consultation	20 novembre 2018
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>3 décembre 2018</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>décembre 2018</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>4 février 2019</i>

Demande

Projet

Analyse

Disposition susceptible d'approbation référendaire:

(Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1, article 113 5°)

- Usage

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir de la zone composant le secteur visé ou d'une zone contigüe à celle-ci;
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur d'où elle provient;
- Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins;
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.





MERCI !
QUESTIONS ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau