

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

Projet particulier d'occupation visant à modifier une disposition de la résolution CA11 22 0234 afin d'autoriser certains usages commerciaux au rez-de-chaussée du bâtiment sis au 2727, rue Saint-Patrick (Walter sur Atwater)

Dossier no : 1176347006

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Numéro de dossier : 1176347006	
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adoption - Projet particulier d'occupation d'un immeuble visant à modifier une disposition de la résolution CA11 220234 afin d'autoriser certains usages commerciaux au rez-de-chaussée du bâtiment sis au 2727, rue Saint-Patrick

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une résolution modifiant la résolution CA11 220234 et autorisant certains usages commerciaux supplémentaires au rez-de-chaussée du bâtiment sis au 2727, rue Saint-Patrick, selon l'autorisation énumérée ci-dessous et malgré la réglementation applicable :

Autorisation :

De modifier le 3e alinéa de la résolution CA11 220234 afin qu'elle se lise maintenant comme suit:

« D'autoriser, à l'exception de l'usage « carburant », la catégorie d'usage C.1(2)A, ainsi que les usages suivants :

- Articles de sports et loisirs
- Galerie d'art
- Librairie (journaux)
- Accessoires et nourriture pour animaux domestiques
- Activités communautaires ou socioculturelles
- Café-terrasse adjacent à l'usage « traiteur » ou « restaurant ».

La superficie de plancher occupée ne doit pas excéder 200 m² par établissement et plusieurs établissements sont autorisés au rez-de-chaussée. Un café-terrasse adjacent à l'usage « traiteur » ou « restaurant » est autorisé sans limite de superficie. »

Nonobstant l'exception ci-dessus décrite, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

Et d'obliger le propriétaire à respecter toutes 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 s'appliquent.

-- Signé par Babak HERISCHI/MONTREAL le 2017-03-24 15:28:20, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Babak HERISCHI

Directeur d'arrondissement
Le Sud-Ouest , Bureau du directeur d'arrondissement

Numéro de dossier :1176347006

Identification		Numéro de dossier : 1176347006
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adoption - Projet particulier d'occupation d'un immeuble visant à modifier une disposition de la résolution CA11 220234 afin d'autoriser certains usages commerciaux au rez-de-chaussée du bâtiment sis au 2727, rue Saint-Patrick	

Information complémentaire

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (DAUP) afin d'autoriser certains usages commerciaux au rez-de-chaussée du bâtiment sis au 2727, rue Saint-Patrick (« Walter sur Atwater »), par le biais de la modification du projet particulier CA11 220234.

Le conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant ce projet, par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* (RCA04 22003), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La demande implique une dérogation au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest quant à l'usage.

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

Susceptible d'approbation référendaire

L'autorisation se rapportant à l'usage est susceptible d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

13 juin 2011 : Résolution CA11 220234 - Adoption - Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble afin d'autoriser des usages résidentiels et commerciaux et une densité maximale de 5,4 sur le terrain situé au 2985, rue Saint-Patrick (lot 1 380 728) - Seracon (dossier 1114243007)

Description

Contexte :

Le bâtiment est situé sur la rue Saint-Patrick dans le nord du quartier Pointe-Saint-Charles. Il est bordé au nord par la piste cyclable et le canal de Lachine.

L'immeuble est un bâtiment de 6 étages et 105 logements, avec un rez-de-chaussée offrant 1 170 m.c. de superficie commerciale. Le projet particulier de 2011 permet l'usage C.1 (2) au rez-de-chaussée, c'est-à-dire les commerces et services d'appoint répondant aux besoins des entreprises, ainsi que les usages « bureau » et « atelier d'artistes et d'artisans » au 2e étage.

Projet :

La demande vise à modifier le projet particulier CA11 220234 afin d'autoriser au rez-de-chaussée les usages commerciaux suivants :

- Articles de sports et loisirs
- Galerie d'art
- Librairie (journaux)
- Objets d'artisanat, brocante
- Accessoires et nourriture pour animaux domestiques
- Activités communautaires ou socioculturelles
- Café-terrasse adjacent à l'usage « traiteur » ou « restaurant », sans limite de superficie

Le projet vise également à permettre que les enseignes des commerces ayant front sur la piste cyclable puissent être visibles de la rue Saint-Patrick.

Dérogations :

Le projet déroge à l'usage C.1 (2) permis au projet particulier de 2011. Il déroge également à l'article 429 du Règlement d'urbanisme 01-280, lequel stipule qu'une enseigne est accessoire à un usage et qu'elle doit être installée sur le lieu de l'établissement qui est annoncé.

Justification

Le projet doit répondre aux critères suivants :

- Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan du bruit et de la circulation;
- Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- Avantage des composantes culturelles ou sociales du projet.

Tout d'abord, les usages demandés sont compatibles avec le milieu d'insertion car il s'agit d'un lieu de destination pour les résidents et visiteurs. Le projet introduit des usages commerciaux permettant de desservir les activités de loisir et de détente en bordure du canal de Lachine sans entrer en compétition avec la rue Centre ou le pôle Atwater.

De plus, les locaux sont vacants depuis 2014 et le demandeur a démontré son incapacité de louer les locaux malgré le fait d'avoir approché près d'une dizaine d'occupants potentiels. Le projet permet d'élargir la gamme d'usages commerciaux pouvant être autorisés et potentiellement le bassin d'acheteurs potentiels dans le but d'éviter la présence de locaux vacants.

Concernant les impacts environnementaux, une étude de circulation a été réalisée en 2009, laquelle montrait l'impact du projet particulier initial sur la circulation de la rue Saint-Patrick. L'étude a démontré que les débits ajoutés à ceux existants n'auront pratiquement aucun impact sur la circulation. Pour ce qui est du stationnement, bien qu'aucune case n'ait été prévue pour les commerces, il a été observé que l'occupation des places sur les rues limitrophes est faible, permettant aux commerçants et clients de se stationner sur celles-ci. Également, les usages demandés visent une clientèle utilisatrice de la piste cyclable.

En ce qui a trait à l'affichage des commerces, le fait de les permettre sur la rue Saint-Patrick permettrait de faciliter la localisation des commerces pour les utilisateurs de la rue et réduit ainsi les mouvements à la recherche des commerces.

Recommandation de la DAUP :

Considérant les avantages que l'ajout d'usages commerciaux confère au projet et son milieu d'insertion;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation d'un projet particulier en ce qui a trait à la compatibilité et la complémentarité des usages avec le milieu;

la DAUP recommande un avis favorable au projet.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme :

Lors de la séance du 21 mars 2017, le comité consultatif d'urbanisme a recommandé un avis favorable au projet, avec les conditions suivantes :

- Retirer l'usage « Objets d'artisanat, brocante »
- Retirer la possibilité de permettre que les enseignes des commerces ayant front sur la piste cyclable puissent être visibles de la rue Saint-Patrick.

Considérant que cet usage et les enseignes sur Saint-Patrick sont inappropriés pour cet emplacement.

Aspect(s) financier(s)

s.o.

Développement durable

s.o.

Impact(s) majeur(s)

s.o.

Opération(s) de communication

s.o.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Présentation au comité consultatif d'urbanisme : 21 mars 2017

Adoption du premier projet par le conseil d'arrondissement : 4 avril 2017

Avis et affichage sur le site : 13 avril 2017

Assemblée publique de consultation : 18 avril 2017

Adoption du deuxième projet par le conseil d'arrondissement : 3 mai 2017

Adoption du projet particulier : 6 juin 2017

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

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

[Validation](#)