

**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION**

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 11 avril 2023, a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, le premier projet de résolution dont la description suit :

Résolution autorisant l'usage principal « salle de réception » ainsi que l'usage complémentaire « salle de danse » dans une partie du sous-sol du bâtiment situé aux 731-741, rue de la Commune Ouest, et ce, en dérogation notamment à l'article 200 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatif, entre autres, aux usages autorisés - pp 463 (dossier 1237199001);

Ce projet particulier vise la zone et les zones contiguës ci-après illustrées :



Localisation

Dossier : 1237199001

Date : 20 mars 2023

Zone(s) visée(s)    Zone(s) contiguës    - - - - - Limite arrondissement de Ville-Marie

 Ville-Marie  
**Montréal**

2) Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), ce projet fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le 26 avril 2023, à compter de 17 h 30, au 800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée, Montréal.

3) Au cours de cette assemblée, la mairesse d'arrondissement ou tout autre membre désigné du conseil d'arrondissement expliquera le projet ainsi que les conséquences de son adoption, et le public pourra le commenter.

La consultation afférente à ce projet peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/articles/assemblees-publiques-dans-ville-marie-5538>.

Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ce projet peut également communiquer avec la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité au 514 872-9545 et en mentionnant le numéro de dossier concerné, indiqué précédemment.

4) Ce projet contient une ou des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

5) Le présent avis, ainsi que la résolution et le sommaire décisionnel qui se rapportent à ce projet, sont également disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics », et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30 (mais à partir de 10 h 30 le mercredi), aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 15 avril 2023

La secrétaire d'arrondissement  
 Katerine Rowan, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 11 avril 2023

Résolution: CA23 240134

---

**Adopter une résolution autorisant l'usage principal « salle de réception » ainsi que l'usage complémentaire « salle de danse » dans une partie du sous-sol du bâtiment situé aux 731-741, rue de la Commune Ouest, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Sophie Mauzerolle

D'adopter le premier projet de résolution à l'effet :

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé aux 731-741, rue de la Commune Ouest, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de :
  - a) déroger notamment à l'article 200 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement aux usages autorisés;
  - b) occuper une partie du sous-sol du bâtiment aux fins de l'usage principal « salle de réception » ainsi que de l'usage complémentaire « salle de danse », le tout substantiellement conforme aux plans estampillés par l'arrondissement le 17 mars 2023;
- 2) D'assortir cette autorisation de la condition suivante :
  - a) assurer le respect des paramètres suivant pour le projet d'occupation :
    - i) l'emplacement et la superficie du local visé doivent être substantiellement conformes à ceux du local montré en blanc à la page A100 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation;
    - ii) la superficie maximale de la salle de réception occupée à des fins de l'usage complémentaire « salle de danse » ne doit pas excéder 30 % de la superficie du local de l'établissement;
    - iii) aucune enseigne visible de l'extérieur du bâtiment ne doit signaler la présence de l'usage complémentaire « salle de danse ».

Adoptée à l'unanimité.

40.13  
pp 463  
1237199001

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 avril 2023

Identification		Numéro de dossier : 1237199001
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant l'usage principal « salle de réception » ainsi que l'usage complémentaire « salle de danse » dans une partie du sous-sol du bâtiment situé aux 731-741, rue de la Commune Ouest, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier (3003245596) a été déposée afin d'autoriser l'usage principal « salle de réception » ainsi que l'usage complémentaire « salle de danse » dans une partie du sous-sol d'un bâtiment commercial de 2 étages.

### Décision(s) antérieure(s)

S. O.

### Description

#### Description du site

L'immeuble visé est constitué des lots 1 180 545 et 2 973 523 du cadastre du Québec. Il est occupé par un bâtiment commercial de 2 étages, reconstruit en 1894, à des fins d'entrepôts, à partir de certains éléments d'un bâtiment antérieur similaire de 3 étages, construit en 1857, dans le cadre de la mise en oeuvre d'un plan d'agrandissement des installations portuaires ayant mené à l'élargissement de la rue de la Commune. Il est situé dans la partie orientale du quartier Griffintown, dans le prolongement du Vieux-Montréal, face de l'embouchure du canal de Lachine.

Une aire de stationnement extérieure occupe la portion ouest du terrain. Elle est notamment bordée par un bâtiment résidentiel de 7 logements au nord-ouest et par des bâtiments commerciaux au sud-ouest et au nord. L'ensemble de ces immeubles adjacents appartient tout à ce même propriétaire, sauf celui au nord.

Le sous-sol du bâtiment, autrefois utilisé comme prolongement des bureaux occupant les étages supérieurs et espace d'entreposage, a été divisé sans permis de transformation en 3 locaux (demande 3003092814 déposée en novembre 2021, puis refusée en octobre 2022, faute de plans conformes) probablement au courant de l'année 2022.

Ceux-ci seraient occupés respectivement par une salle polyvalente, utilisée comme usage accessoire à l'usage « bureau » pour des « événements » par les locataires du bâtiment, aménagée dans la partie ouest (local visé par la présente demande), un salon de coiffure dans la portion centrale (local adjacent desservi par un corridor d'accès commun) et un espace technique dans la partie est (local de mécanique

du bâtiment, accessible depuis la porte au 731, rue de la Commune Ouest).

L'emplacement est compris dans l'unité de paysage « Faubourg des Récollets » et situé dans la catégorie M.3C.

### **Description du projet**

La demande vise à autoriser l'occupation d'un local aménagé dans la partie ouest du sous-sol aux fins de l'usage commercial « salle de réception » et de l'usage commercial « salle de danse » comme usage complémentaire à l'usage « salle de réception ». Celui-ci, déjà divisé et aménagé, d'une superficie d'environ 210 m<sup>2</sup>, serait confirmé comme salle de réception pour son ouverture au grand public. Le local comprend notamment divers espaces dédiés à des usages pouvant être accessoires à l'usage « salle de réception », incluant un vestiaire, un coin pour traiteur, un bar (comptoir de service) et une zone d'entreposage. Il comprend également une aire dégagée devant servir comme « piste de danse » avec une cabine de DJ, d'une superficie d'environ 50 m<sup>2</sup>, nécessitant l'usage « salle de danse » au sens du Règlement d'urbanisme. L'établissement aurait une capacité de 126 personnes selon l'évaluation contenue aux plans architecturaux.

Il est accessible depuis la porte au 739, rue de la Commune Ouest, puis par un escalier menant à un corridor commun desservant également le local déjà aménagé dans la portion centrale du sous-sol, aux fins de l'usage « soins personnels », pour un salon de coiffure d'environ 150 m<sup>2</sup> de superficie. Ce corridor rejoint une cage d'escalier avec une porte d'issue préexistante dans le mur latéral ouest, au fond de l'aire de stationnement qui serait utilisée en alternance par les occupants au courant des journées, la salle de réception visant une exploitation plutôt en soirée ou les fins de semaine. Des toilettes communes pour tous les occupants du bâtiment ont été aménagées au rez-de-chaussée.

Le projet d'occupation n'implique aucune modification à l'extérieur du bâtiment. Aucune enseigne sur façade ou sur vitrage n'est souhaitée pour le nouvel établissement. Seuls les exploitants de la salle de réception pourraient emprunter l'issue vers le terrain de stationnement pour les opérations à l'intérieur (livraisons, montage de la salle) et celle-ci se situe à environ 12 m des limites de lot du bâtiment résidentiel adjacent (15-27, rue Prince). Des mesures d'encadrement de l'utilisation sont par ailleurs prévues afin de limiter toute atteinte à la quiétude des personnes résidant à cet endroit. Le rapport d'évaluation acoustique fourni confirme l'absence d'impacts sonores (musique événementielle) à l'extérieur du bâtiment et liés à l'exploitation d'un tel établissement à l'intérieur de celui-ci.

### **Cadre réglementaire**

La proposition déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), à savoir notamment :

- aux usages autorisés (article 200), puisque les usages « salle de réception » et « salle de danse » ne sont pas des usages autorisés dans la catégorie M.3.

Ce projet contient des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et d'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), à savoir les usages.

Il n'est toutefois pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

### **Justification**

Dans son ensemble, la proposition pourrait satisfaire adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier.

En effet, la dérogation requise par le projet a peu d'impact sur le milieu d'insertion. Le local visé est de taille relativement limitée et il n'est adjacent en aucun point à un local occupé à des fins résidentielles. Par ailleurs, un rapport d'évaluation acoustique confirme l'absence d'impacts sonores à l'extérieur du

bâtiment visé.

De plus, la proposition d'occupation d'un espace, à vocation commerciale autrement limitée, contribue à l'animation urbaine du secteur, à une diversification de l'offre commerciale des milieux urbains et à la préservation et au recyclage d'un bâtiment patrimonial, sans en affecter l'apparence, en cohérence avec les objectifs de la transition écologique de la Ville de Montréal.

Finalement, le tout s'inscrit en conformité avec les orientations du Plan d'urbanisme qui identifient notamment ce segment de la rue de la Commune comme un lien stratégique à valoriser pour relier éventuellement les tronçons de rue d'ambiance existant sur cette voie publique à l'est de la rue McGill et ceux de la rue Peel au nord du boulevard René-Lévesque.

**Considérant que** la proposition satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier.

**Considérant que** la préservation du patrimoine bâti peut être favorisée par une occupation pérenne du bâtiment, tout en consolidant la rue de la Commune comme rue d'ambiance commerciale.

**Considérant que** la proposition a peu d'impacts sur le milieu environnant, l'usage sollicité se limitant à l'intérieur du bâtiment existant, sans impacts environnementaux connexes, et qu'aucune transformation à son apparence extérieure n'est requise pour cette occupation.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite **favorable** à l'égard de cette demande à une condition.

Lors de sa séance du 16 mars 2023, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis, à la majorité, un avis favorable à l'égard de ce projet à la condition suivante :

- Autoriser l'usage « salle de danse » uniquement comme usage complémentaire de l'usage principal « salle de réception » demandé, en fonction des paramètres suivants :
  - la superficie maximale occupée à des fins de danse ne doit pas excéder 30 % de la superficie du local de l'établissement;
  - aucune enseigne visible de l'extérieur du bâtiment ne doit signaler la présence de cet usage complémentaire.

#### Aspect(s) financier(s)

S. O.

#### Montréal 2030

Priorité 14 : L'occupation d'un espace au sous-sol d'un bâtiment patrimonial, moins adapté aux usages commerciaux déjà autorisés, par un usage commercialement viable favorise la résilience économique, génère de la prospérité et permet d'assurer la pérennité du patrimoine bâti.

Priorité 19 : L'ajout de ce commerce tend à pouvoir répondre aux besoins en services de proximité pour rehausser la qualité des milieux de vie existants montréalais.

Priorités 20 : De par sa nature, la salle de réception visée devrait aussi permettre d'attirer une clientèle de l'extérieur curieuse de découvrir le cachet patrimonial du lieu unique, en assurant un meilleur rayonnement global de la métropole et générant des revenus supplémentaires découlant de cette clientèle, le tout contribuant à accroître la prospérité sur notre territoire.

#### Impact(s) majeur(s)

S. O.

#### Impact(s) lié(s) à la COVID-19

S. O.

#### Opération(s) de communication

S. O.

**Calendrier et étape(s) subséquent(s)**

Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution;  
Affichage sur l'emplacement;  
Avis public annonçant la tenue d'assemblée publique de consultation;  
Assemblée publique de consultation;  
Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution;  
Avis public sur la possibilité de déposer une demande de participation à un référendum;  
Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution.

**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**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

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

Comité consultatif d'urbanisme - Avis favorable, à la majorité, avec condition

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Étienne LONGTIN  
Conseiller en aménagement  
Tél. : 514 872-0958  
Télécop. :

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER  
Chef de division - Urbanisme  
Tél. : 438 351-3263  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2023-03-30 09:01:27

**Approbation du Directeur de direction**

Stéphanie TURCOTTE  
Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité  
Tél. : 514 868-4546

Approuvé le : 2023-03-30 10:58

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1237199001