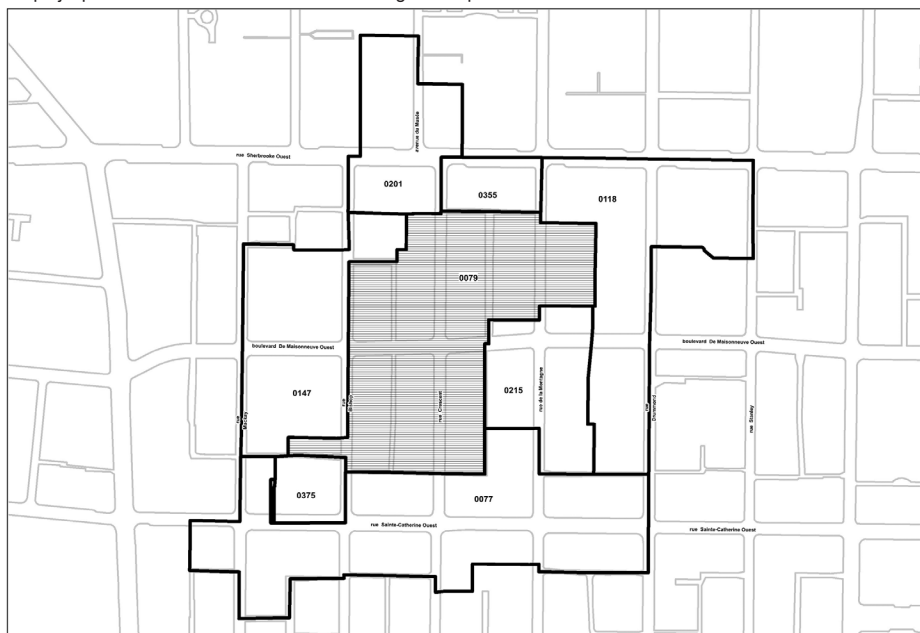


## ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

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 4 juillet 2023, a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, les premiers projets de résolution dont la description suit :

a) Résolution autorisant la régularisation d'une portion d'un volume bâti dérogoire d'un étage sur la façade « De Maisonneuve » ainsi que l'occupation dérogoire du toit de l'ensemble de ce volume aux fins d'un café-terrasse pour le bâtiment situé aux 1467-1471, rue Crescent et ce, en dérogoire aux articles 9, 27 et 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, à la hauteur minimale exigée par les règles d'insertion pour un terrain de coin et aux conditions d'aménagement d'un café-terrasse sur un toit - pp 466 (dossier 1237199002);

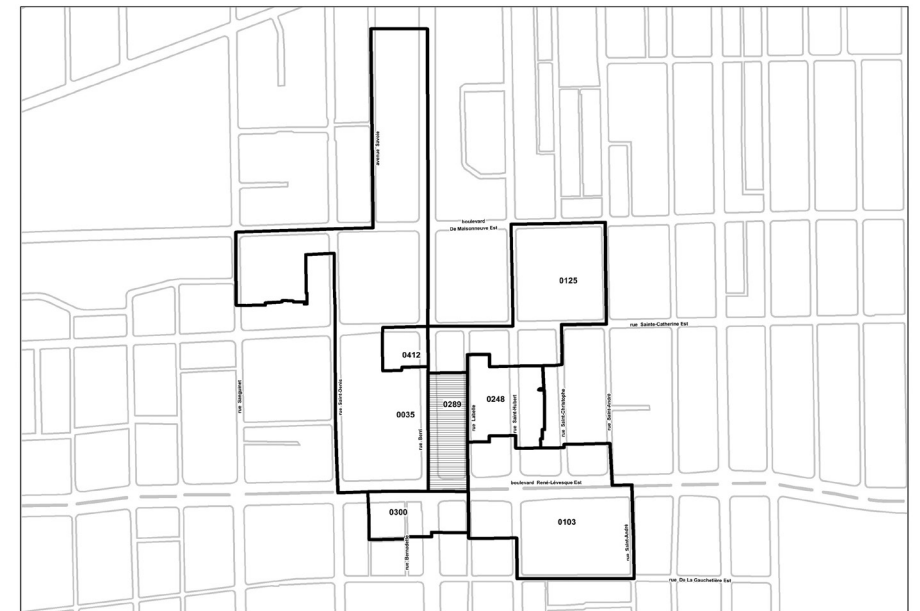
Ce projet particulier vise la zone et les zones contiguës ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1237199002 Date : 19 juin 2023  
 Zone(s) visée(s) Zone(s) contiguës Limite arrondissement de Ville-Marie

b) Résolution autorisant l'usage restaurant pour le local situé au 1215, rue Berri et ce, en dérogoire à l'article 266 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatif, entre autres, à la distance minimale nécessaire entre deux restaurants - pp 467 (dossier 1239276003);

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



Localisation Dossier : 1239276003 Date : 4 juillet 2023  
 Zone(s) visée(s) Zone(s) contiguës Limite arrondissement de Ville-Marie

2) Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), ces projets feront l'objet d'une **assemblée publique de consultation le 23 août 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 les projets ainsi que les conséquences de leur adoption, et le public pourra les commenter.

La documentation afférente à ces projets 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 ces projets 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) Ces projets contiennent une ou des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

5) Le présent avis, ainsi que les résolutions et les sommaires décisionnels qui se rapportent à ces projets, 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 8 juillet 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 4 juillet 2023

Résolution: CA23 240269

---

**Adopter une résolution autorisant la régularisation d'une portion d'un volume bâti dérogatoire d'un étage sur la façade « De Maisonneuve » ainsi que l'occupation dérogatoire du toit de l'ensemble de ce volume aux fins d'un café-terrasse pour le bâtiment situé aux 1467-1471, rue Crescent, 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 Serge Sasseville

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé aux 1467-1471, rue Crescent, 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 aux articles 9, 27 et 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur minimale de 3 étages exigée par les règles d'insertion pour un bâtiment sur un terrain de coin et aux conditions d'aménagement d'un café-terrasse sur un toit;
  - b) maintenir un volume d'un étage sur la façade « De Maisonneuve »;
  - c) occuper le toit du volume d'un étage sur la façade « De Maisonneuve » aux fins d'un café-terrasse rattaché à tout restaurant ou débit de boissons alcooliques situés au même niveau, le tout substantiellement conforme aux plans préparés par l'agence Daoust Lestage Lizotte Stecker, estampillés et annotés par l'Arrondissement le 20 juin 2023;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) déposer un plan d'ensemble détaillé de toutes les enseignes projetées;
  - b) réaliser les travaux de transformation de l'apparence extérieure du bâtiment indiqués aux plans annexés;

- 3) De fixer un délai de 36 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour compléter la réalisation de l'ensemble des travaux de transformation de l'apparence extérieure du bâtiment visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.02  
pp 466  
1237199002

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 juillet 2023

Identification		Numéro de dossier : 1237199002
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 la régularisation d'une portion d'un volume bâti dérogoatoire de 1 étage sur la façade « De Maisonneuve » ainsi que l'occupation dérogoatoire du toit de l'ensemble de ce volume aux fins d'un café-terrasse pour le bâtiment situé aux 1467-1471, rue Crescent, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier (3003268004) a été déposée afin d'autoriser une portion d'un volume bâti dérogoatoire de 1 étage sur la façade « De Maisonneuve », l'occupation dérogoatoire du toit de l'ensemble de ce volume aux fins d'un café-terrasse ainsi que le remplacement de la marquise existante à ce niveau.

### Décision(s) antérieure(s)

S. O.

### Description

#### Description du site

L'immeuble visé est constitué du lot 1 341 068 du cadastre du Québec. Il est occupé par un bâtiment commercial de 3 étages, construit vers 1900, à des fins résidentielles. Ce dernier a fait l'objet de nombreuses transformations effectuées au fil du temps, dont certaines réalisées sans permis. Le bâtiment faisait originellement partie d'un ensemble bâti homogène.

Une ruelle publique borde le côté est du site et tous les immeubles immédiatement adjacents sont occupés à des fins commerciales, sauf celui aux 1430-1450, rue de la Montagne qui est aussi occupé par 18 logements du 13e au 17e étage, en plus d'un hôtel (Complexe du Four Seasons Montréal).

L'emplacement est compris dans l'unité de paysage « Maisons en rangée » et situé dans l'aire de protection du Mount Stephen Club (immeuble patrimonial classé) ainsi que dans l'aire de protection de la façade des Appartements-Bishop Court (immeuble patrimonial classé).

#### Description du projet

La demande vise d'abord à autoriser le volume de 1 étage situé en saillie de la façade « De Maisonneuve ». Cette portion de construction est devenue dérogoatoire suite à la démolition d'une partie de volume au 2e étage, réalisée sans permis entre septembre 2011 et septembre 2012.

La demande vise ensuite à régulariser l'occupation du toit de l'ensemble de ce volume de 1 étage aux fins d'un café-terrasse. Cette occupation avait débuté en 1974, avant que ce niveau soit d'abord fermé de l'extérieur comme 2e étage du bâtiment en 1998, puis la portion ouest de cet étage partiellement ouverte sur l'extérieur en 2017, en conservant son toit comme marquise, le tout autorisé par la Ville.

Dans le cadre des travaux sans permis de 2011 ou 2012 ayant mené à la réouverture d'une nouvelle portion du 2e étage du côté est, le café-terrasse a été de nouveau prolongé de ce côté. Celui-ci est devenu adjacent au terrain du complexe du Four Seasons Montréal dont la construction avec un volet résidentiel a subséquentement été autorisée en 2017.

Les enseignes de l'ensemble du bâtiment seraient revues. La proposition prévoit l'installation d'une stèle d'affichage commune à l'intersection du boulevard De Maisonneuve et de la rue Crescent, conformément à la réglementation dans l'unité de paysage « Maisons en rangées », ainsi que le remplacement des enseignes à plat sur les façades aux entrées des divers établissements commerciaux.

Finalement, la marquise noire coiffant les terrasses du 2e étage sur la façade « De Maisonneuve » serait enlevée comme seconde phase de travaux après la régularisation du volume qu'elle surmonte. Cette dernière serait remplacée par une nouvelle marquise à la composition beaucoup plus mince et aérienne, constituée d'éléments métalliques rappelant plutôt une pergola, mais faisant office de toiture en cas d'intempéries tout en reprenant la forme angulaire de l'implantation du volume de 1 étage qu'elle surmonte.

Cette intervention, jumelée avec une rationalisation de l'affichage commercial, vise à dégager cette façade plusieurs fois remaniée à partir de l'ancien mur mitoyen dégagé dans les années 1960 lors du percement du boulevard De Maisonneuve au travers de la trame urbaine traditionnelle, en conjonction avec les travaux de la ligne verte (ligne-1) du métro en souterrain 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 :

- à la hauteur minimale de 3 étages exigée par les règles d'insertion pour un terrain de coin (articles 9 et 27), puisque la portion est du volume de 1 étage du côté du boulevard De Maisonneuve n'est plus protégée par droits acquis;
- aux conditions d'aménagement d'un café-terrasse sur un toit (article 392), puisqu'un terrain adjacent est occupé par un bâtiment comportant des logements.

Ce projet contient des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu des paragraphes 3° et 5° 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, le volume des constructions et l'utilisation des espaces libres.

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, les dérogations requises par le projet ont peu d'impact sur le milieu d'insertion. Un volume bâti de 1 étage était minimalement présent depuis 1970 et surmonté d'un café-terrasse depuis 1974. Les reconfigurations variables de ce niveau au fil du temps, initialement avec permis, puis sans permis, ont eu pour conséquences techniques de faire perdre les droits acquis en lien avec la portion est du volume bâti de 1 étage initial.

De même, la réintroduction d'un café-terrasse sur la portion est du toit de ce volume, bien qu'elle n'était pas en elle-même prohibée par la réglementation vu le contexte bâti commercial immédiat à cette époque, a été faite sans qu'un certificat d'occupation puisse confirmer des droits acquis pouvant légitimer cette occupation.

Par ailleurs, les diverses interventions architecturales qui en ont découlé ont grandement affaibli l'intérêt architectural de ce bâtiment ancien, en masquant largement son apparence d'origine sur la façade « Crescent » alors qu'il faisait partie d'un ensemble initialement homogène, tandis que la façade « De Maisonneuve » a hérité d'un caractère disparate, même si cette façade servile n'avait au départ aucun intérêt architectural en soi.

Afin de démontrer leur bonne foi en vue de favoriser l'autorisation d'un projet particulier malgré l'historique complexe de cet immeuble, les propriétaires ont souhaité déposer en parallèle une demande de permis de transformation (3003267999) pour rectifier aussi rapidement que possible l'ensemble des conséquences des travaux sans permis de la façade « Crescent », le tout comme première phase de « plein droit » du projet de réhabilitation global.

Ainsi, les importantes interventions prévues sur cette façade, jumelées aux régularisations réglementaires prévues comme seconde phase au sein de la présente demande de projet particulier, comprenant également l'installation d'une nouvelle marquise contemporaine au caractère plus aérien ainsi que la révision de l'affichage sur le bâtiment, sont de nature à rétablir la contribution urbaine et patrimoniale supérieure de cet immeuble.

L'occupation pérenne de ce bâtiment par des établissements commerciaux, un café-terrasse en cour avant du côté de la rue Crescent et sur toiture du côté du boulevard De Maisonneuve concourrait au renouvellement de l'attractivité ainsi qu'à l'animation et à la vitalité commerciale de cette rue d'ambiance particulière, tout en favorisant l'amélioration de la qualité du paysage urbain.

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

**Considérant que** le projet de réhabilitation global est susceptible d'assurer une contribution exemplaire pour la mise en valeur d'un patrimoine bâti résidentiel fortement impacté par la consolidation d'une vocation commerciale festive sur la rue Crescent au courant du 20e siècle.

**Considérant que** la proposition n'a aucun impact supplémentaire sur les conditions environnementales du milieu environnant, tout en améliorant la qualité du paysage urbain.

**Considérant que** lors de sa séance du 16 mars 2023, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable à l'égard de ce projet aux conditions suivantes :

- Déposer un plan d'ensemble plus détaillé de toutes les enseignes projetées;
- Réaliser l'ensemble des interventions montrées aux plans à être approuvés par la demande de permis de transformation 3003267999 pour la réhabilitation de la façade donnant sur la rue Crescent;
- Réaliser un aménagement paysager végétalisé dans la portion de cour avant dégagée à l'insertion du boulevard De Maisonneuve et de la rue Crescent.

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

S. O.

#### Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle (café-terrasse au sol réalisé dans le cadre de travaux afférents).

#### 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) subséquente(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 avec conditions

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

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

Jordan LAPOINTE  
Conseiller en aménagement

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER  
Chef de division - Urbanisme  
Tél. : 438 351-3263  
Télécop. :

**Date d'endossement :** 2023-06-21 16:45:23

**Approbation du Directeur de direction**

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

**Approuvé le :** 2023-06-22 14:46

**Approbation du Directeur de service**

**Tél. :**

**Approuvé le :**

**Numéro de dossier :** 1237199002

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

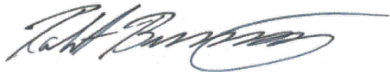

**8 juin 2023**

**3003268004**

**4.2.2**

<b>Objet :</b>	<b>PROJET PARTICULIER ET RÉVISION DE PROJET</b>
<b>Endroit :</b>	1467-1471, rue Crescent
<b>Responsable :</b>	Étienne Longtin
<b>Description :</b>	<p>La demande concerne un bâtiment commercial de 1, 2 et 3 étages, construit vers 1900, à des fins résidentielles. La façade donnant sur le boulevard De Maisonneuve était à l'origine un mur mitoyen qui fut dégagé dans les années 1960 lors du percement du boulevard De Maisonneuve à travers la trame urbaine traditionnelle, en conjonction avec les travaux de construction du métro en souterrain de celui-ci. Le bâtiment a fait l'objet de nombreuses transformations effectuées au fil du temps, dont certaines, réalisées sans permis, demeurent dérogatoires à ce jour.</p> <p>La demande vise d'abord à autoriser, via un projet particulier, la régularisation d'une portion d'un volume bâti d'une hauteur de 1 étage dérogatoire donnant sur le boulevard De Maisonneuve ainsi que de confirmer l'occupation dérogatoire du toit de ce volume aux fins d'un café-terrasse. La section de bâtiment de 1 étage a été créée par des travaux de démolition, réalisée sans permis, sur une partie de bâtiment de 2<sup>e</sup> étage préexistante et aggravant ainsi la dérogation à la hauteur minimale prescrite de 3 étages. Ce volume qui a été abaissé ne peut plus être considéré comme une construction protégée par droits acquis, contrairement à la portion ouest. L'intervention eut également certains impacts sur le respect du pourcentage de plans de façade requis à l'alignement de construction exigible pour un terrain de coin. Aussi, l'occupation du toit de l'ensemble de ce volume de 1 étage, aux fins d'un café-terrasse, est actuellement dérogatoire. Bien que cet usage ait débuté en 1974 et fut abrité sous différentes formes dans cette section de l'immeuble depuis, cette occupation constitue un usage dérogatoire puisqu'il est adjacent à un immeuble comportant des logements, soit le 1430 à 1450, rue de la Montagne. Bien qu'il pourrait bénéficier de droits acquis étant donné que l'usage café-terrasse était existant avant la construction du bâtiment résidentiel adjacent, et ce en fonction des prescriptions du <i>Règlement d'urbanisme 01-282</i>, une autorisation confirmant formellement cette occupation au sein du projet particulier demeure souhaitée.</p> <p>La demande vise aussi à autoriser, par révision de projet, l'enlèvement de la marquise noire coiffant les terrasses du 2<sup>e</sup> étage sur la façade donnant</p>



	sur le boulevard De Maisonneuve. Cette dernière serait remplacée par une nouvelle marquise à la composition beaucoup plus mince et aérienne, constituée d'éléments métalliques rappelant plutôt une pergola, mais faisant office de toiture en cas d'intempéries, reprenant la forme angulaire de l'implantation du volume de 1 étage qu'elle surmonte. Cette intervention, jumelée avec une rationalisation de l'affichage commercial, vise à dégager cette façade plusieurs fois remaniée.
<b>Élément particulier :</b>	L'immeuble est situé dans deux aires de protection, soit le Mount Stephen Club et la façade des Appartements-Bishop Court (immeuble patrimonial classé). Les travaux seront assujettis à la Loi sur le patrimoine culturel.
<b>Remarque importante :</b>	À la séance du 15 septembre 2016, le comité a émis un avis défavorable à l'égard d'une demande d'avis préliminaire visant à régulariser, par projet particulier, l'ensemble des travaux réalisés sans permis et maintenir l'apparence actuelle du bâtiment.  Aux séances du 15 mars 2018, le comité a émis respectivement un avis favorable avec conditions, puis un avis favorable à l'égard d'une version antérieure d'un projet d'agrandissement plus important pour cet immeuble et qui n'a pu être réalisé par la suite.
<b>Considérant que :</b>	La proposition satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier et de révision de projet.
<b>Considérant que :</b>	Le projet de réhabilitation global est susceptible d'assurer une contribution exemplaire pour la mise en valeur d'un patrimoine bâti résidentiel fortement impacté par la consolidation d'une vocation commerciale festive au courant du 20 <sup>e</sup> siècle.
<b>Considérant que :</b>	La proposition n'a aucun impact supplémentaire sur les conditions environnementales du milieu environnant, en améliorant la qualité du paysage urbain.
<b>Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Déposer un plan d'ensemble plus détaillé de toutes les enseignes projetées.</li> <li>● Réaliser l'ensemble des interventions montrées aux plans à être approuvés par la demande de permis de transformation 3003267999 visant la réhabilitation de la façade donnant sur la rue Crescent.</li> <li>● Réaliser un aménagement paysager végétalisé dans la portion de cour avant dégagée à l'insertion du boulevard De Maisonneuve et de la rue Crescent.</li> </ul>	
 <hr/> Robert Beaudry Président	 <hr/> Stéphanie Jolicoeur Secrétaire

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 4 juillet 2023

Résolution: CA23 240276

---

**Adopter une résolution autorisant l'usage restaurant pour le local situé au 1215, rue Berri, 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 Serge Sasseville

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder, pour le bâtiment situé au 1215, rue Berri, 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 266 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la distance minimale de 25 m qu'un restaurant doit avoir d'un autre restaurant;
  - b) occuper, avec l'usage restaurant, les étages rez-de-chaussée et mezzanine, le tout substantiellement conforme aux plans estampillés par l'arrondissement le 19 juin 2023;
- 2) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour déposer une demande de certificat d'autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.09  
pp 467  
1239276003

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 juillet 2023

Identification		Numéro de dossier : 1239276003
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 restaurant pour le local situé au 1215, rue Berri, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) a été déposée afin de permettre l'usage restaurant au rez-de-chaussée du 1215, rue Berri, en dérogeant au contingentement visant l'usage restaurant dans ce secteur.

### Décision(s) antérieure(s)

N/A

### Description

#### Site

Le site à l'étude représente un bâtiment mixte de 12 étages, accueillant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs, au 1211-1215, rue Berri.

Le bâtiment a été construit en 2018 et comprend 81 logements. Il se trouve à 120 m de la station de métro Berri-UQAM. Ce secteur est caractérisé par la présence de rez-de-chaussée commerciaux, que ce soit des services à la personne (soins personnels, banque), des commerces ou des réceptions d'hôtel. À l'arrière du 1211-1215, rue Berri, se trouvent des maisons de ville.

Au niveau réglementaire, le site est dans un secteur mixte autorisant les commerces de faible intensité (M.4C au Règlement d'urbanisme 01-282).

À moins de 25 m du 1215, rue Berri, il existe un restaurant d'hôtel. Ce restaurant n'a pas pignon sur rue; il est accessible depuis l'aire d'accueil de l'hôtel.

#### Projet

La demande vise à autoriser, via la procédure de PPCMOI, l'usage restaurant en dérogeant au contingentement, empêchant l'établissement d'un restaurant dans le local situé au 1215, rue Berri. Le local comprend une mezzanine. La sortie d'urgence pour ce local se trouve sur la façade avant.

Présentement, le 1215, rue Berri abrite un café qui offre principalement des boissons chaudes, des pâtisseries et une offre de déjeuner et de dîner. Les heures d'ouverture sont de 8h à 18h.

#### Réglementation

- Dans un secteur M.4C, l'usage restaurant est autorisé de plein droit (art. 207, par. 2).
- Cependant, l'article 266 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

proscrit l'ajout d'un second restaurant à 25 m ou moins d'un restaurant existant et il existe déjà un restaurant à moins de 25 m.

- Il est toutefois possible de déroger au contingentement pour l'usage restaurant en respectant la procédure de projet particulier de construction, de modification, et d'occupation d'immeubles (PPCMOI).
- Les critères d'évaluation pour le projet particulier (règlement 24-011) sont notamment que le projet respecte le Plan d'urbanisme, qu'il soit compatible avec son milieu d'insertion, la prise en compte des impacts environnementaux (bruit, émanation et circulation) et les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet.

#### Justification

Dans son ensemble, le projet pourrait satisfaire adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier pour déroger au contingentement de l'usage restaurant.

En effet, l'usage proposé est compatible et complémentaire avec le milieu environnant, soit un secteur à caractère institutionnel et commercial.

L'usage actuel, soit épicerie, est très près de l'usage recherché, restaurant, et il n'a pas créé de plaintes de bruit ou d'odeur depuis que le commerce est en exploitation. La sortie d'urgence étant située sur la façade avant, il n'y a pas de risque d'attroupement à proximité des résidences présentes à l'arrière.

Les nuisances associées à la circulation et à la disponibilité des espaces de stationnement sont atténuées par la présence, à 120 m, d'un service de transport collectif lourd.

Considérant que l'usage restaurant sera exercé sur une artère à caractère institutionnel et commercial;

Considérant que le commerce opère déjà sans qu'aucune plainte de bruit ou d'odeur ait été formulée;

Considérant que le secteur est caractérisé par la présence de locaux vacants et qu'un commerce de type restaurant peut contribuer à sa revitalisation.

Considérant que le projet a reçu un avis favorable des membres du comité consultatif d'urbanisme lors d'une présentation le 8 juin 2023.

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.

*Dispositions susceptibles d'approbation référendaire et examen de conformité :*

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 l'usage. 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.

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

S.O.

#### Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements liés à la métropole.

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

S.O.

#### Impact(s) lié(s) à la COVID-19

S.O.

#### Opération(s) de communication

Une assemblée de consultation publique aura lieu le 23 août prochain.

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

#### Étapes réalisées

8 juin 2023 : Présentation de la demande de PPCMOI au comité consultatif d'urbanisme

#### Étapes à venir

4 juillet 2023 : Conseil d'arrondissement – Premier projet de la résolution

Assemblée de consultation publique le 23 août 2022

12 septembre 2023 : Conseil d'arrondissement – Deuxième projet de la résolution

Période d'approbation référendaire

10 octobre 2023 : 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

Parties prenantes

Services

Lecture :

#### Responsable du dossier

Andréanne MALTAIS TREMBLAY  
conseiller(ère) en aménagement  
Tél. : 514-872-0000  
Télécop. :

#### Endossé par:

Louis ROUTHIER  
chef de division - urbanisme  
Tél. : 438-351-3263  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2023-06-21 16:44:03

#### Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2023-06-22 15:35

#### Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1239276003

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**  
**8 juin 2023**  
**3003267980**  
**4.2.1**

<b>Objet :</b>	<b>PROJET PARTICULIER</b>
<b>Endroit :</b>	1215, rue Berri
<b>Responsable :</b>	Andréanne Maltais-Tremblay
<b>Description :</b>	<p>La demande concerne un bâtiment mixte de 12 étages. Un établissement situé au rez-de-chaussée détient actuellement un certificat d'occupation autorisant l'usage « épicerie » alors que l'usage commercial réellement exercé est plutôt « restaurant ».</p> <p>Dans ce secteur, l'usage restaurant fait l'objet d'un contingentement qui exige une distance minimale de 25 m avec un autre restaurant et un autre restaurant opère déjà à moins de 25 m. La demande vise donc à autoriser, via la procédure de PPCMOI, l'usage « restaurant » en dérogeant au contingentement existant.</p>
<b>Élément particulier :</b>	Aucun
<b>Remarque importante :</b>	Aucune
<b>Considérant que :</b>	L'usage restaurant sera exercé sur une artère à caractère institutionnelle et commerciale.
<b>Considérant que :</b>	Le commerce opère déjà sans qu'aucune plainte de bruit ou d'émanation ait été formulée.
<b>Considérant que :</b>	Le secteur est caractérisé par la présence de locaux vacants et qu'un commerce de type restaurant peut contribuer à sa revitalisation.
<b>Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande.</b>	
 Robert Beaudry Président	 Stéphanie Jolicoeur Secrétaire