

Fait à Montréal, le 15 mars 2025

La secrétaire d'arrondissement,
Anne-Marie Lemieux, avocate

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

Séance ordinaire du mardi 11 mars 2025

Résolution: CA25 240099

Adopter une résolution autorisant, pour le bâtiment situé au 1181, rue de la Montagne, l'usage « restaurant » et un « café-terrasse » au 3^e étage, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (MAU Montréal) – 2 projet de résolution

Attendu que, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), le conseil d'arrondissement a adopté un premier projet de résolution le 11 février 2025 et l'a soumis à une consultation publique le 26 février 2025 quant à son objet et aux conséquences de son adoption :

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 1181, rue de la Montagne, 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 229 et 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement, à l'usage restaurant au 3^e étage et à un café-terrasse sur le toit;
 - b) occuper le 3^e étage par un usage « restaurant » et aménager un café-terrasse sur le toit, le tout substantiellement conforme aux plans réalisés par Catalyse et estampillés par l'arrondissement le 28 janvier 2025;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) l'aménagement de la terrasse doit être conforme aux aménagements présentés aux pages A50, A100, A101, A102, A103, A104 des plans estampillés par l'arrondissement le 28 janvier 2025;
 - b) les aménagements doivent être conformes aux mesures de mitigations prévues aux pages A100, A101 et A102 des plans estampillés par l'arrondissement le 28 janvier 2025;
 - c) soumettre une demande de permis de transformation relative au café-terrasse sur le toit à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant les critères suivants :
 - i) les aménagements devront viser à atteindre la même performance que les mesures de mitigations prévues aux pages A100, A101 et A102 des plans estampillés par l'arrondissement le 28 janvier 2025, ou une performance supérieure;

- ii) les aménagements devront être visés à préserver l'intimité des riverains;
 - iii) les aménagements devront être sobres et bien s'intégrer à l'environnement bâti immédiat;
- 3) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter les travaux visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.13
pp 490
1259276001

Anne-Marie LEMIEUX

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 13 mars 2025

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

Séance ordinaire du mardi 11 février 2025

Résolution: CA25 240051

Adopter une résolution autorisant, pour le bâtiment situé au 1181, rue de la Montagne, l'usage « restaurant » et un café-terrasse au 3^e étage, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (MAU Montréal) - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 1181, rue de la Montagne, 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 , 229 et 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement, à l'usage restaurant au 3^e étage et à un café-terrasse sur le toit;
 - b) occuper le 3^e étage par un usage « restaurant » et aménager un café-terrasse sur le toit, le tout substantiellement conforme aux plans réalisés par Catalyse et estampillés par l'arrondissement le 28 janvier 2025;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) l'aménagement de la terrasse doit être conforme aux aménagements présentés aux pages A50, A100, A101, A102, A103, A104 des plans estampillés par l'arrondissement le 28 janvier 2025;
 - b) les aménagements doivent être conformes aux mesures de mitigations prévues aux pages A100, A101 et A102 des plans estampillés par l'arrondissement le 28 janvier 2025;
 - c) soumettre une demande de permis de transformation relative au café-terrasse sur le toit à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant les critères suivants :
 - i) les aménagements devront viser à atteindre la même performance que les mesures de mitigations prévues aux pages A100, A101 et A102 des plans estampillés par l'arrondissement le 28 janvier 2025, ou une performance supérieure;
 - ii) les aménagements devront être visés à préserver l'intimité des riverains;
 - iii) les aménagements devront être sobres et bien s'intégrer à l'environnement bâti immédiat;

- 3) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débuter les travaux visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans

Adoptée à l'unanimité.

40.13
pp 490
1259276001

Anne-Marie LEMIEUX

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 13 février 2025

Identification		Numéro de dossier : 1259276001
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, pour le bâtiment situé au 1181, rue de la Montagne, l'usage « restaurant » et un « café-terrasse » au 3e étage, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (MAU Montréal)	

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 » un 3e étage et un « café-terrasse » sur le toit du bâtiment situé au 1181, rue de la Montagne.

Décision(s) antérieure(s)

9 avril 2019 - Autoriser l'usage « restaurant » à tous les étages, l'aménagement d'une terrasse sur le toit et un empiètement de porte sur le domaine public à l'arrière du bâtiment pour l'édifice situé au 1181, rue de la Montagne, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) (CA19 240172)

Description

Site

Le site est constitué d'un seul lot, soit le lot 1 340 044, qui présente un bâtiment de trois étages construit vers 1926. Autrefois une résidence bourgeoise, ce bâtiment fut transformé en bureaux en 1996, puis en restaurant en 2013.

Le bâtiment accueille présentement un restaurant qui occupe le rez-de-chaussée, le sous-sol et le 2e étage pour un total de 292 places assises à l'intérieur. À l'extérieur, l'établissement compte 22 places assises sur la terrasse en cour avant et 44 places sur la terrasse sur le domaine public sur la rue de la Montagne.

En 2019, une résolution de PPCMOI a autorisé la terrasse sur le toit ainsi que l'usage « restaurant » au 3e étage. Cette autorisation est échue, car les travaux de transformation n'ont pas été complétés dans un délai de 12 mois tel que prévu dans la résolution.

À l'arrière du site, de l'autre côté de la ruelle, un nouvel immeuble résidentiel est en fin de construction

sur la rue Drummond.

Au niveau règlementaire, le site est situé dans un secteur mixte (M.7 au Règlement d'urbanisme).

Le site est situé dans l'unité de paysage Maisons en rangée (MR).

Projet

La demande vise à autoriser l'occupation du 3e étage par l'usage restaurant, ainsi que l'aménagement d'un café-terrasse sur le toit. La capacité d'accueil de la terrasse est de 29 places assises.

L'usage restaurant au 3e étage vise un espace de taille restreinte, soit 93 m², occupé par des toilettes et un espace de bureau.

Le projet a fait l'objet d'une étude acoustique et il prévoit des mesures de mitigation à mettre en place pour favoriser un environnement sonore conforme à la réglementation municipale applicable.

Ainsi, l'aménagement proposé prévoit que la partie arrière de la terrasse soit partiellement fermée avec trois pans de mur antibruit et un toit. Le projet comporte également l'ajout d'un écran acoustique de type absorbant autour des équipements mécaniques.

Cadre règlementaire

Le projet nécessite des dérogations à la réglementation en vigueur concernant :

- L'usage « restaurant » est seulement possible au rez-de-chaussée et au niveau immédiatement supérieur. L'occupation du 3e étage par le restaurant n'est donc pas autorisée (a. 229).
- Un café-terrasse sur un toit n'est pas autorisé dans le secteur visé (M.7) ni sur un terrain adjacent à un bâtiment résidentiel (un terrain séparé par une ruelle étant considéré comme adjacent) (a. 392).
- Le projet peut être autorisé conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).
- Le projet n'est 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 et aux dispositions de son document complémentaire.
- Ces dérogations sont des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Justification

Usage restaurant au 3e étage

La demande visant l'occupation du 3e étage par le restaurant est justifiée dans la mesure où le reste du bâtiment est occupé par le restaurant, conformément à la réglementation, et que le 3e étage pourrait difficilement être occupé à d'autres fins.

Café-terrasse sur le toit

En ce qui concerne le café-terrasse sur le toit, il a été autorisé en 2019, car aucun bâtiment considéré adjacent ne comportait de logement à ce moment-là. Le contexte a depuis évolué et un immeuble résidentiel est en voie d'être complété sur le lot voisin et donnant sur la rue Drummond. Le café-terrasse sur le toit est séparé par 5,6 m des nouvelles unités.

Un café-terrasse est autorisé de plein droit en cour arrière à cet emplacement. Toutefois, le bâtiment

ne dispose pas de cour arrière, seulement d'une cour avant.

L'enjeu d'une cohabitation harmonieuse entre la fonction résidentielle et les usages de la vie nocturne est très présent au cœur du centre-ville, où on retrouve une concentration de bars et de restaurants, mais aussi où la mixité des fonctions s'intensifie avec l'arrivée d'immeubles résidentiels.

L'étude acoustique réalisée vise à répondre à cet enjeu et les mesures de mitigation du bruit proposées permettent de ramener le niveau sonore à ce qui est conforme à la réglementation municipale.

Le fait que le café-terrasse soit positionné dans la partie arrière du toit en fait un ajout qui s'intègre bien à l'environnement bâti.

L'occupation du 3e étage par le restaurant et l'ajout d'un café-terrasse sur le toit permettent de consolider la présence de ce commerce au centre-ville et contribuent à l'attractivité du centre-ville quant à sa fonction ludique favorisant ainsi un plus grand achalandage sur rue et, par extension, une plus grande sécurité.

Considérations

- Considérant que la proposition répond adéquatement aux objectifs et critères d'évaluation du Règlement d'urbanisme (01-282) et du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011);
- Considérant que seul l'usage restaurant est exercé dans le bâtiment;
- Considérant qu'une mixité et une cohabitation harmonieuse entre les usages est recherchée au centre-ville;
- Considérant qu'un café-terrasse est autorisé à cet emplacement en cour arrière à cet endroit, mais pas sur le toit;
- Considérant que la procédure de projet particulier permet d'autoriser le café-terrasse en exigeant des mesures de mitigation limitant les nuisances sonores aux normes usuelles;
- Considérant que les mesures de mitigation du projet répondent aux recommandations de l'étude en acoustique;

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 de projet particulier.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Opération(s) de communication

S.O.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

11 février 2025 : Adoption par le conseil d'arrondissement d'un projet de résolution de projet particulier

26 février 2025 : Assemblée publique de consultation

11 mars 2025 : Adoption du 2e projet de résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement

8 avril 2025 : Adoption de la résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement

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 : 2025-01-29 16:44:27

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
directeur(-trice) aménagement urbain
serv.entr. ville-marie

Tél. : 514-868-5164

Approuvé le : 2025-02-03 09:17

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1259276001