

Identification		Numéro de dossier : 1238053002
Unité administrative responsable	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter la résolution PP23-14005 à l'effet d'autoriser les usages de la catégorie C.2 au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment situé aux 8501-8505, rue Saint-Denis en vertu du Règlement sur les P.P.C.M.O.I. de l'arrondissement (RCA04-14003).	

Contenu

Contexte

Une demande en vertu du Règlement RCA04-14003 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P.P.C.M.O.I.) de l'arrondissement est déposée visant l'autorisation des usages de la catégorie C.2 au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 8501, rue Saint-Denis. Le projet, tel que présenté, est dérogatoire aux usages prescrits à la grille de la zone H02-016. Ainsi, cette demande est soumise au comité consultatif d'urbanisme pour recommandation ainsi qu'au conseil d'arrondissement pour approbation.

Décision(s) antérieure(s)

S/O

Description

Principales caractéristiques de l'usage projeté

- Emplacement proposé : Rez-de-chaussée du bâtiment existant
- Superficie du local visé : Environ 120 m²
- Activités projetées : Restaurant ou autre usage de la catégorie C.2
- Gestion des matières résiduelles : local d'entreposage provisoire des matières résiduelles à même le local commercial

Réglementation applicable

Plan d'urbanisme :

- Affectation : Résidentielle
- Hauteur : 2-3 étages
- Implantation au sol : Moyen
- Densité : N/A

Règlement de zonage 01-283, zone H02-016 :

- Usages : H.2-4, C.1(1)
- Hauteur : 3 étages, max. 12.5 m
- Taux d'implantation : 35-85 % (projet de règlement 01-283-115)
- Mode d'implantation : Jumelé ou contigu
- Secteur d'intérêt patrimonial : AA

Déroptions demandées

Règlement de zonage 01-283 :

- Grille de la zone H02-016 : Autoriser la catégorie d'usages C.2

Caractéristiques de la propriété et du milieu d'insertion

La propriété visée est un bâtiment de 3 étages situé à l'intersection des rues Saint-Denis et de Liège Est. Il s'agit d'une construction de 1929 abritant un rez-de-chaussée commercial et 2 logements aux étages. Une aire de stationnement asphaltée accessible par une ruelle publique est située en cour latérale sur la rue de Liège Est. Le local visé par la présente demande, d'une superficie d'environ 120 m², a été occupé par une diversité de commerces jusqu'aux années 1960 pour ensuite devenir une boucherie jusqu'à tout récemment. Suite à un incendie en mai 2021, le propriétaire a effectué des travaux de remise en état du bâtiment et de restauration des murs extérieurs du rez-de-chaussée, incluant notamment la restauration d'anciennes fenêtres sur la rue de Liège Est. Néanmoins, le local visé demeure vacant à l'heure actuelle.

Le milieu d'insertion regroupe principalement des bâtiments résidentiels de 2 à 3 étages, ainsi que quelques commerces de coin et l'école primaire Saint-Gérard. L'intersection des rues Saint-Denis et de Liège Est fait partie du territoire de la Société de développement commercial (SDC) Quartier Villieray. Comme plusieurs intersections de la rue Saint-Denis dans ce secteur, elle est caractérisée par la présence de locaux commerciaux abritant des commerces de proximité. Ces locaux font face à la rue Saint-Denis et comptent parmi leurs occupants une agence de voyages, une quincaillerie et une épicerie abritant un restaurant et une boucherie. Ce dernier établissement, situé au 8500, rue Saint-Denis, bénéficie d'une autorisation de projet particulier accordée en 2013 permettant l'exploitation d'un restaurant (voir résolution CA13 14 0108).

Description du projet

Suite à un incendie survenu en mai 2021, un boucher qui devait louer le local visé pour une période de 10 ans s'est désisté. Malgré des travaux de remise en état du bâtiment et de restauration des murs extérieurs du rez-de-chaussée, le requérant éprouve des difficultés à trouver des locataires exploitant des usages de la catégorie C.1(1), les seuls à être autorisés dans la zone concernée. Ainsi, il demande de déroger aux usages prescrits afin de pouvoir accueillir un plus grand éventail d'usages commerciaux, en l'occurrence un restaurant et d'autres usages de la catégorie C.2. Alors que la catégorie C.1(1) regroupe des usages de très grande proximité tels que les épiceries et les pharmacies, la catégorie C.2 inclut entre autres les restaurants, les institutions financières et une série de commerces de vente au détail.

L'objectif du requérant est de trouver un locataire et d'aménager l'espace en fonction des besoins de ce dernier. Considérant que l'exploitation d'un restaurant nécessiterait des aménagements particuliers et que le bâtiment est situé en secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, une réflexion a eu lieu afin de bien intégrer les équipements rattachés à un tel usage. Notamment, un local d'entreposage des matières résiduelles sera aménagé à même le bâtiment. Également, un rapport d'ingénieur obtenu par le requérant confirme la possibilité d'installer la conduite d'une hotte commerciale dans la cheminée existante du bâtiment afin d'éviter qu'elle soit apposée sur l'un des murs extérieurs.

Justification

La Direction du développement du territoire est d'avis qu'une suite favorable devrait être accordée à cette demande pour les raisons suivantes :

- La demande répond aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- Des usages d'intensité semblable à ceux autorisés dans la catégorie C.2 occupaient autrefois le local visé et occupent actuellement des locaux avoisinants;
- Le bâtiment visé est situé sur le territoire de la SDC Quartier Villieray dans lequel il y a une volonté claire de soutenir la vitalité commerciale;
- Le fait de permettre une plus vaste gamme d'usages dans le local visé favorisera l'occupation et la dynamisation de l'intersection tout en encourageant l'arrivée de différents types de commerces

- dans le secteur;
- L'intensité relativement faible des usages de la catégorie C.2 est compatible avec le milieu d'insertion;

Toutefois, la Direction est d'avis que les conditions suivantes devraient être respectées dans le cadre de la présente autorisation :

- Que la superficie de plancher d'un usage spécifique de la catégorie C.2 soit limitée à 200 m² par établissement;
- Qu'un usage de la catégorie C.2 ne soit autorisé qu'au rez-de-chaussée et en-dessous de ce dernier;
- Que l'usage spécifique « carburant » soit interdit;
- Qu'aucun équipement ou conduit relié à une hotte commerciale ne soit installé sur un mur extérieur visible de la voie publique;
- Qu'aucun entreposage de matières résiduelles pour le rez-de-chaussée commercial ne soit effectué à l'extérieur du bâtiment;
- Que toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique.

À sa séance du 15 février 2023, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable par rapport au projet, et ce, aux conditions proposées par la Direction. Le dossier est donc transmis au conseil d'arrondissement pour approbation.

Aspect(s) financier(s)

Frais d'étude de la demande de P.P.C.M.O.I. : 5 371,00 \$

Montréal 2030

Tel que présenté en pièce jointe, ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 des façons suivantes :

- Priorité 14 - « Appuyer l'innovation et la créativité des entreprises, des commerces et des organisations pour accroître leur résilience économique et générer de la prospérité » : renforcement de la résilience économique d'un espace commercial en permettant une plus vaste gamme d'usages.

Impact(s) majeur(s)

S/O

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

S/O

Opération(s) de communication

- Affichage de la demande sur la propriété visée
- Avis public annonçant la consultation écrite et l'assemblée publique de consultation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- Avis public annonçant la période d'approbation référendaire

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du projet de résolution
- Consultation écrite d'une durée de 7 jours
- Assemblée publique de consultation
- Adoption du 2^e projet de résolution
- Période de signature des demandes d'approbation référendaire
- Adoption de la résolution.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des 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

Mitchell LAVOIE

Conseiller(ere) en aménagement

Tél. : 514-868-8716

Télécop. : 514-868-4706

Endossé par:

Eric GOSSET

Chef de division urbanisme et services aux entreprises

Tél. : 438-354-1236

Télécop. :

Date d'endossement : 2023-02-16 15:47:10

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1238053002