Présentation à l'assemblée publique de consultation
30 mai 2017

PPCMOI

- **L'USAGE « RESTAURANT » DÉROGEANT À LA SUPERFICIE MAXIMALE**
- **ÉQUIPEMENTS MÉCANIQUES VISIBLES DE LA VOIE PUBLIQUE**

333, rue Prince-Arthur Ouest, à l'intersection de l'avenue du Parc

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises
Direction du développement du territoire et des travaux publics

Demande

Projet

Analyse

Adoption d'une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (2003-08), en vue d'autoriser un **restaurant avec une superficie de 238 m²** et **d'aménager des équipements mécaniques sur un mur visible de la voie publique**, bâtiment situé au 333, rue Prince-Arthur Ouest, angle avenue du Parc (*Première Moisson*)

Dérogations au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277)

Articles 124 & 185 — Qui n'autorise qu'une **superficie maximale de 200 m²** pour l'usage «restaurant» dans un secteur de zonage de la catégorie C.2

Articles 423.2 et 423.3 — Qui prohibe l'installation d'un **équipement mécanique** et ses composantes dans une **cour avant** ou sur une façade ou une partie de bâtiment **visible d'une voie publique**

L'entreprise opère actuellement **sans certificat d'occupation**

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Localisation

Plans

Photos

Analyse

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

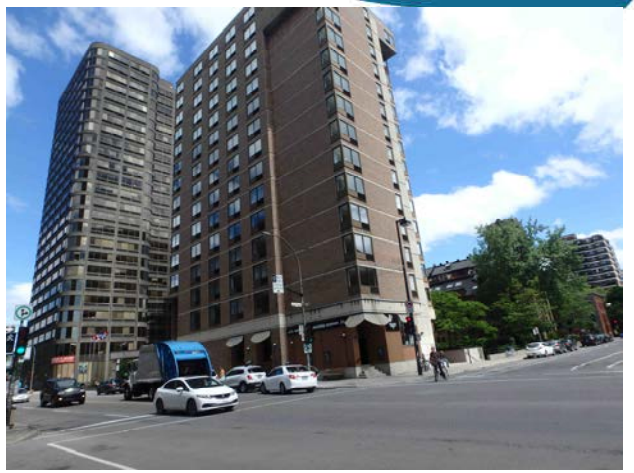
Localisation

Photos

Plans

Analyse

L'entrée du commerce *Première Moisson*



L'entrée de la résidence *« New Residence Hall »* de l'université McGill sur avenue du Parc

Vue de la rue Prince-Arthur – équipements mécaniques déjà installés

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse

Vue de la voie publique

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

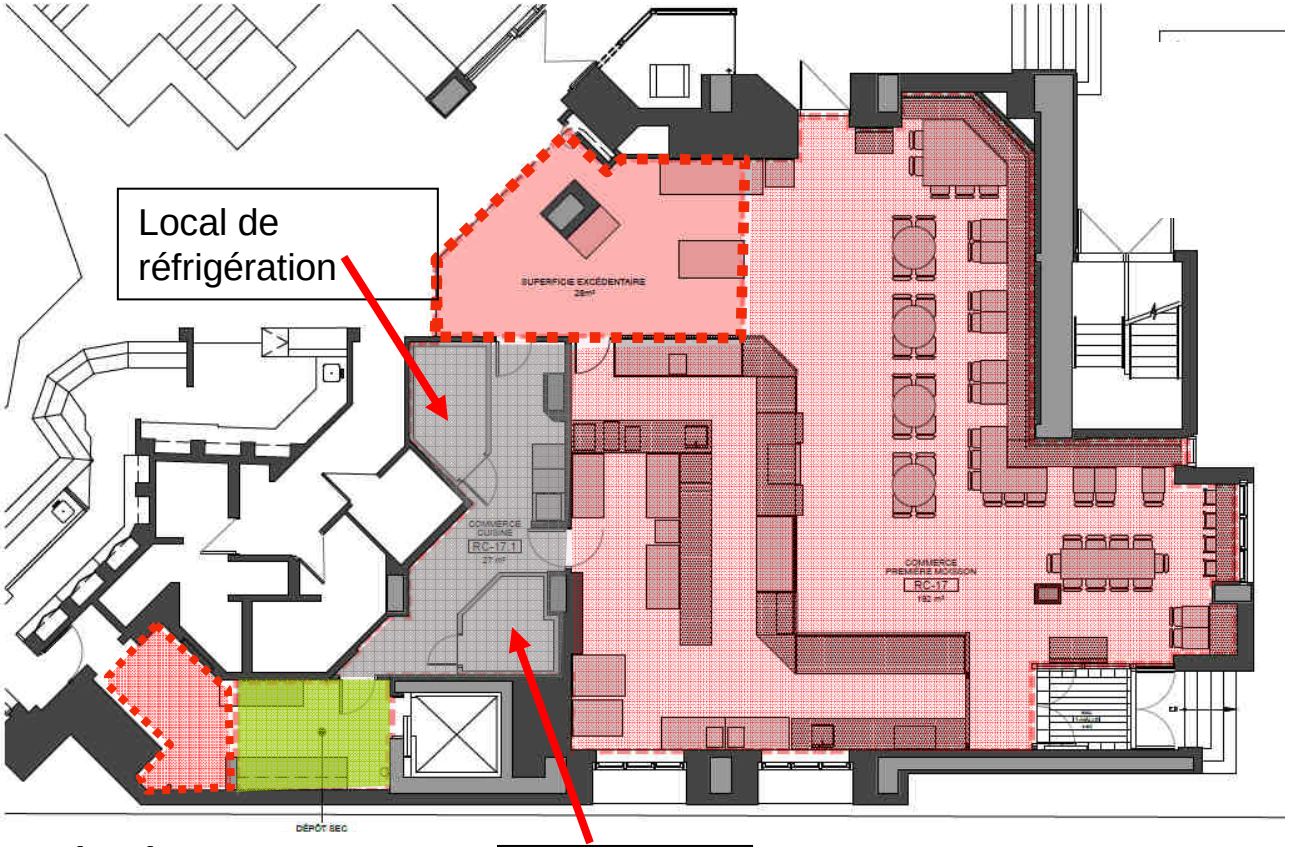
Localisation

Photos

Plans

Analyse

Superficie excédentaire du restaurant



Commerce : 192 m² (80 places assises)

Cuisine : 27 m²

Dépôt sec : 19 m²

Espace excédentaire : 38 m²

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

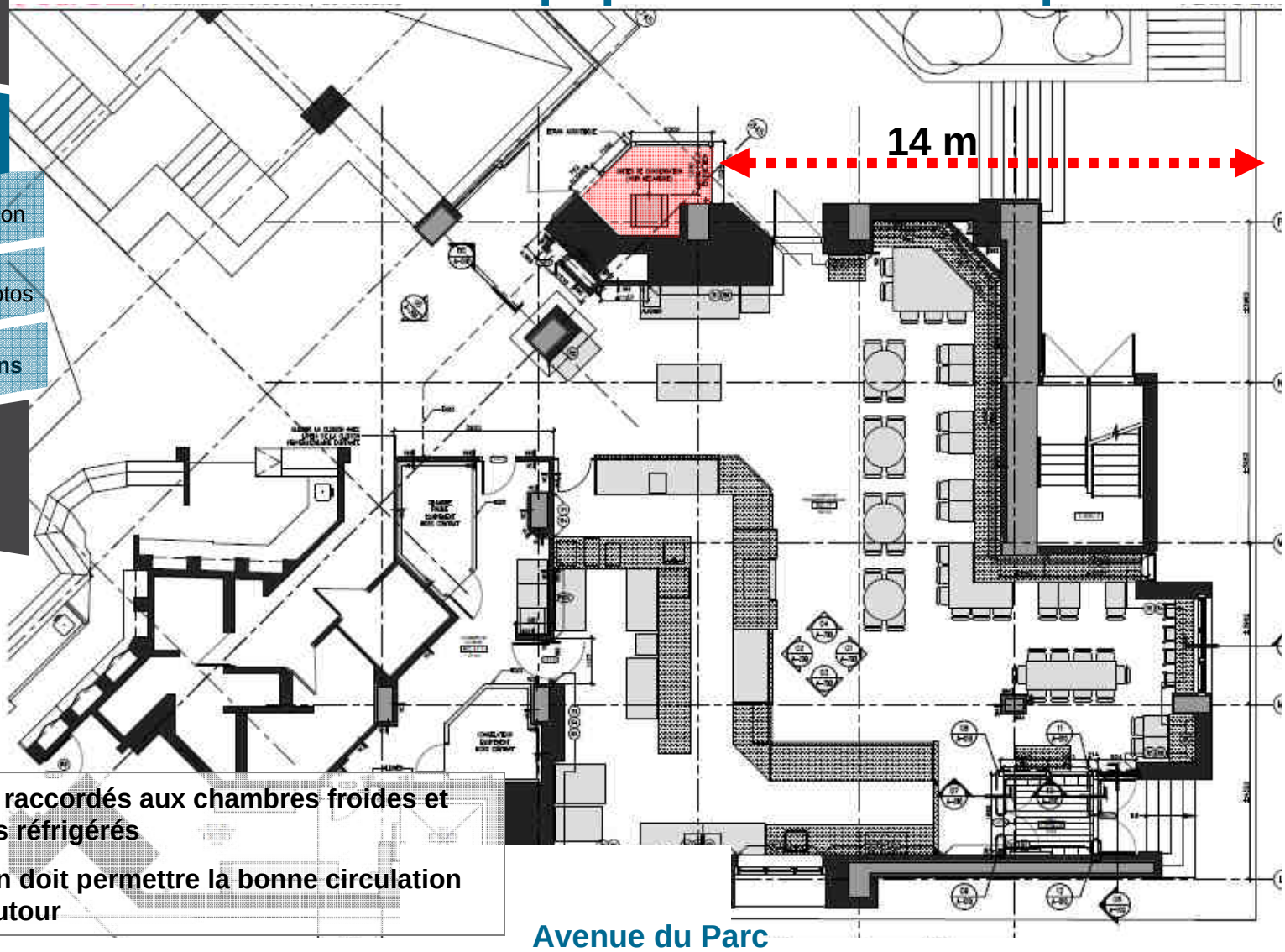
Localisation

Photos

Plans

Analyse

Localisation des équipements mécaniques



- **Condenseurs raccordés aux chambres froides et aux comptoirs réfrigérés**
- **La localisation doit permettre la bonne circulation de l'air tout autour**

Autres options écartées

Selon le propriétaire

- le boîtier abrite une évacuation d'air et prend la majorité du caisson
- la persienne existante dessert l'admission et l'évacuation d'air des systèmes de ventilation du sous-sol

Étude acoustique

Le niveau de bruit à la source est de **84,4 dB(A)**

Lieu habité	07h00 - 19h00	19h00 - 23h00	23h00 - 07h00
Chambre à coucher	45	40	38
Salle de séjour	45	40	40
Autre pièce	45	45	45
Bureau	45	45	45
Espace non bâti/parc	60	55	50

Ordonnance no 2 du règlement 4996 : niveau maximal de bruit normalisé

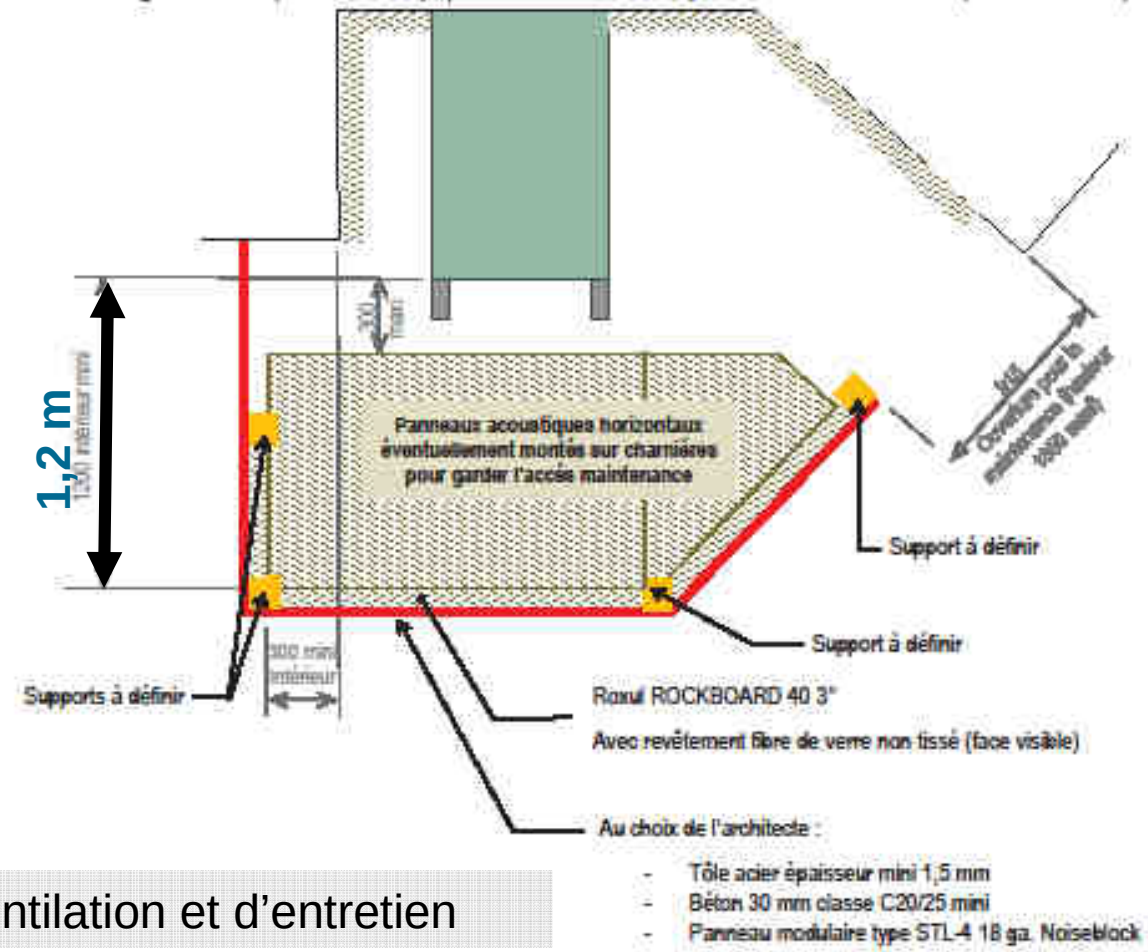
(source bruitparif.fr)

L'étude a été réalisée afin de tenir compte des impacts sonores sur la résidence d'étudiants ainsi que les impacts sur l'immeuble résidentiel en face

L'effet de l'écran acoustique

Étude acoustique – proposition d'insonorisation

Figure 9 Croquis de la solution proposée – Vue de dessus – coupe horizontale à 1200 mm du sol (dimensions en mm)



Exigences de ventilation et d'entretien

Étude acoustique – proposition d'insonorisation

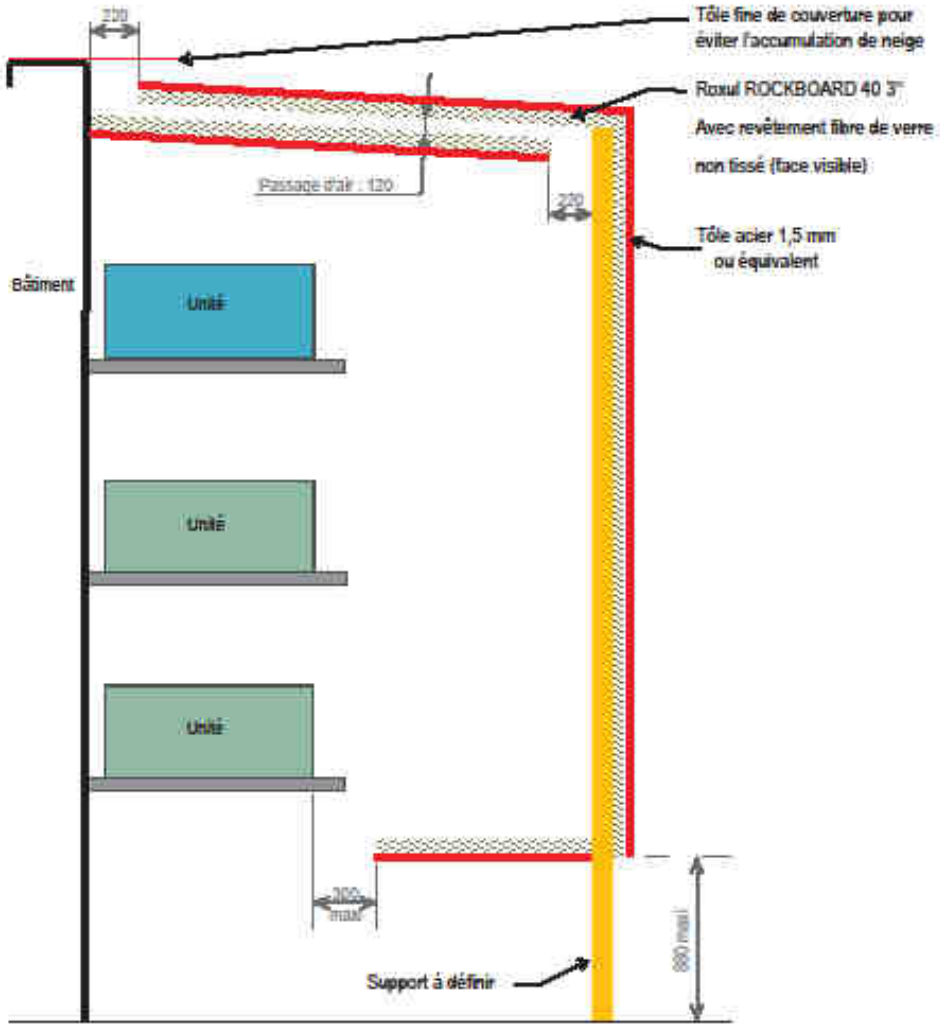


Image avec l'écran acoustique proposé

Écran décoratif en acier Corten

Image avec l'écran acoustique – options étudiées

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

La Direction est **favorable** à la demande de déroger à la superficie maximale d'un restaurant et à la localisation d'un équipement mécanique en façade, pour les motifs suivants

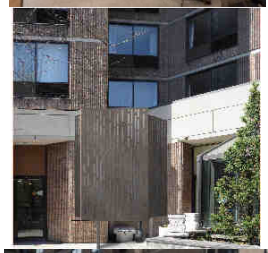
- La superficie dérogatoire demandée pour un restaurant est minime, surtout en fonction de la typologie et de l'occupation de cet immeuble
- L'écran proposé pour dissimiler les condenseurs, étant plus architecturale, compense les impacts visuels sur le milieu et incorpore les recommandations de l'étude sonore
- Les caractéristiques spécifiques à l'immeuble incluant sa hauteur, son implantation ainsi que des contraintes techniques, limitent des solutions possibles pour l'installation de ces équipements mécaniques
- À leur séance du 4 avril 2017, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis une recommandation favorable

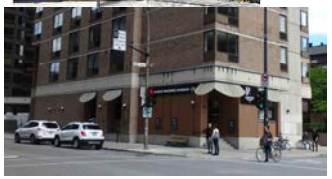
Demande

Projet

Analyse

Recommandation





La Direction recommande que l'approbation soit assujettie des **conditions** suivantes

- Que la superficie de plancher maximale de l'usage « restaurant » soit de 250 m^2;
- Qu'un écran acoustique soit installé de manière à dissimuler les trois équipements mécaniques prévus au projet;
- Que l'écran acoustique et les trois équipements mécanique soient retirés dans le cas d'un changement d'usage;
- Que le revêtement extérieur de l'écran acoustique soit en acier Corten et que les détails de l'écran soient conformes au modèle en pièces jointes à la présente résolution;
- Que les plans d'exécution de l'écran acoustique soient validés, par écrit, par un expert en acoustique selon le rapport préparé par Arnaud Ducastel de la compagnie Englobe, intitulé «*Étude de bruit, Mesures d'atténuation sonores sur trois unités de condensation situées a 3615, avenue du Parc à Montréal* », daté Décembre 2016;
- Qu'une fois l'installation de l'écran acoustique soit terminée, qu'une mesure du niveau de bruit soit réalisée par un expert en acoustique, et les résultats soumis par écrit à la Direction, et que toute correction requise afin de se conformer au Règlement sur le bruit (RRVM, c. B-3) soient réalisée, avant qu'un certificat d'occupation soit émis;
- Que les auvents existants sur les trois fenêtres et la porte d'entrée donnant sur l'avenue du Parc et la rue Prince-Arthur, soient enlevés;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie des **conditions** suivantes (suite)

- Que l'émission d'un certificat d'occupation soit conditionnelle à la réalisation de l'ensemble des travaux énoncés dans la présente résolution et la validation, par écrit, des effets sonores par un expert en acoustique;

- Qu'une lettre de garantie irrévocable au montant de 15 000 $, valide jusqu'au parachèvement de l'ensemble des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées, soit déposée avant l'émission de permis de transformation.

Demande

Projet

Analyse

Processus d'adoption

Processus d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	1er novembre 2017
Adoption du 1er projet de résolution (CA)	1er mai 2017
Assemblée publique de consultation	**30 mai 2017**
Adoption du 2e projet de résolution (CA)	*5 juin 2017*
Période pour demande d'approbation référendaire	*Juin 2017*
Adoption de la résolution (CA)	*4 juillet 2017*

Demande

Projet

Analyse

Processus d'adoption

Processus d'approbation référendaire

Disposition susceptible d'approbation référendaire

- Usage (superficie d'un commerce)

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit

- ☑ Provenir de la zone composant le secteur visé ou d'une zone contigüe à celle-ci;
- ☑ Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur d'où elle provient;
- ☑ Être **signée par au moins 12 personnes** ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins;
- ☑ Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.

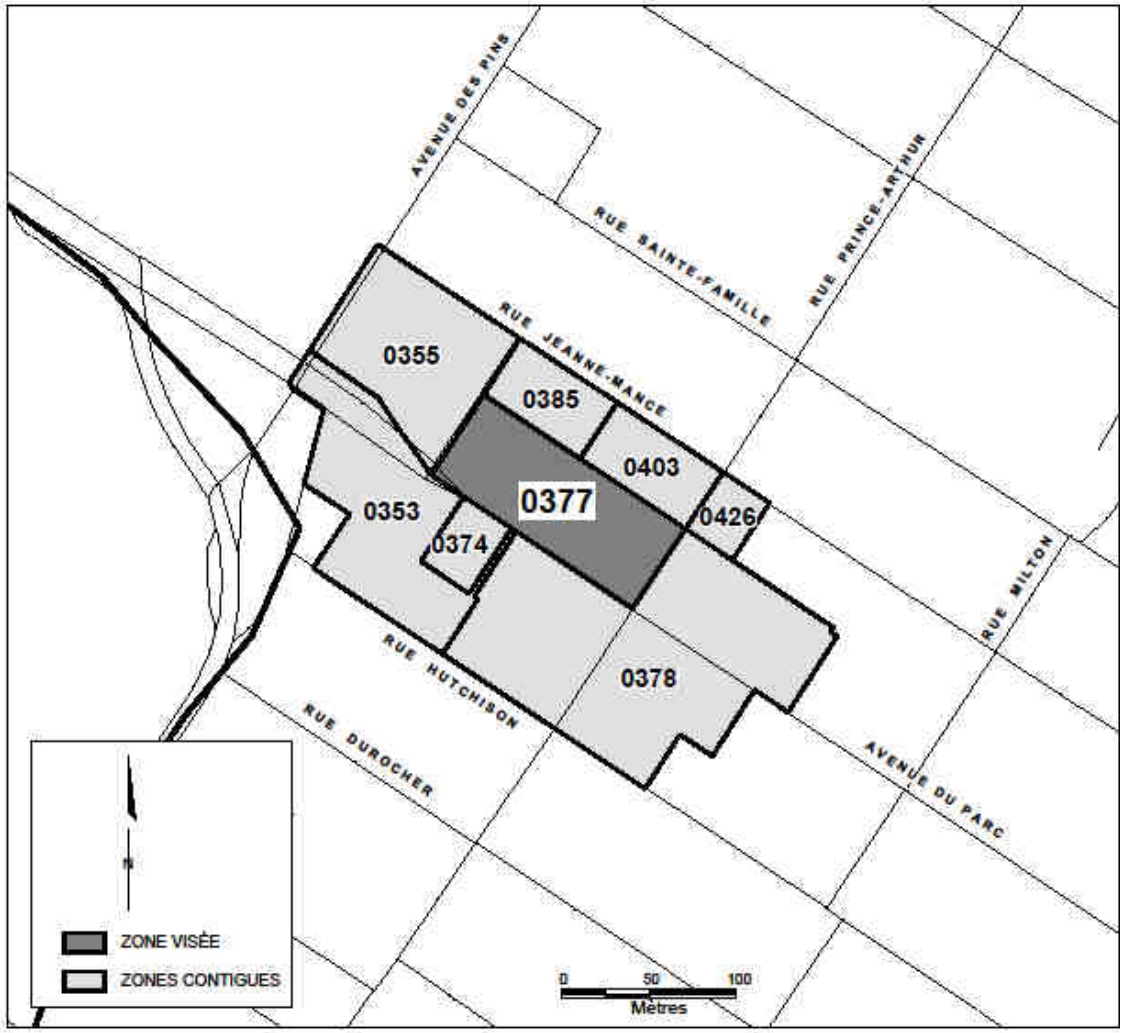
Demande

Projet

Analyse

Processus d'adoption

Processus d'adoption – zones visées et contigües



Questions ?

@ LePMR

@ LePMR

/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal