

**DOCUMENT D'INFORMATION**

**PROJET PARTICULIER – AUTORISATION DE L'USAGE «RESTAURANT»  
AU 3955, RUE SAINT-JACQUES**

Dossier no : 1083823009

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

15 JANVIER 2009

## **CONTEXTE**

Une demande a été déposée le 16 octobre 2008 à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, afin d'ajouter l'usage "restaurant" à l'usage "traiteur" déjà autorisé pour le local situé au 3955, rue Saint-Jacques (Maître et chef traiteurs inc.).

## **DESCRIPTION DU PROJET**

Localisé à l'intersection des rues Saint-Jacques et Agnès, à quelques pas du métro St-Henri, Maître et Chef exerce ses activités de traiteur depuis 2001 par l'octroi de l'usage « traiteur » par la procédure des usages conditionnels. Le demandeur souhaite poursuivre ses activités de traiteur tout en ajoutant l'activité « Restaurant » à la liste des usages autorisés pour cet établissement. Le restaurant comportera un maximum de 58 places assises.

Le zonage résidentiel actuel ne permet pas l'implantation de l'usage demandé ainsi que l'affichage qui lui est associé.

### **Réglementation en vigueur**

Règlement d'urbanisme (01-280): Le zonage actuel permet uniquement l'usage habitation pour un maximum de 8 logements.

Plan d'urbanisme: Affectation "Secteur résidentiel" permettant les logements, commerces, équipements collectifs et institutionnels.

## **JUSTIFICATION**

Le local visé est déjà occupé à des fins de traiteur, il y a donc peu de transformation à effectuer au bâtiment pour accueillir le nouvel usage demandé;

En permettant l'implantation d'un restaurant à l'intersection des rues Saint-Jacques et Agnès, ceci constituerait un geste supplémentaire vers la dynamisation de ce secteur en transformation depuis quelques années. L'utilisation du rez-de-chaussée du bâtiment comme « restaurant » pourrait aider à l'animation de la vie de quartier, en fournissant un service supplémentaire à une clientèle potentiel qui est de plus en plus présente dans le quartier. Les futurs résidents des lofts Impérial présentement en construction ou encore les travailleurs des nouveaux édifices à bureaux, tel le 780, avenue Brewster ou les bureaux du Gouvernement du Canada sur la rue Bel-Air, font partie d'une clientèle potentielle s'ajoutant aux résidents du quartier déjà établis;

Comme les travailleurs du secteur ainsi que les résidents locaux constitueront probablement une majorité de la clientèle, il ne devrait pas y avoir une demande supplémentaire et significative du nombre d'espaces de stationnement, puisque cette clientèle préférera se déplacer à pied.

L'emplacement du nouvel usage, qui serait autorisé spécifiquement pour le rez-de-chaussée, sera localisé à l'intersection d'une rue achalandée, soit la rue Saint-Jacques. Sa localisation est un facteur qui aidera à amenuiser les impacts potentiellement négatifs d'un usage commercial sur les résidences à proximité. De plus, selon les informations disponibles le commerce existant, dans l'exercice de ses activités de traiteur, n'a pas fait l'objet de plaintes relatives au bruit ou à l'émission d'odeurs.

## **RECOMMANDATIONS :**

### **Comité consultatif d'urbanisme**

À la séance du 3 novembre 2008, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

### **Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable à l'implantation d'un restaurant d'au plus 58 places assises au 3955, rue Saint-Jacques et à autoriser l'installation d'enseignes correspondant à la superficie autorisée par le règlement d'urbanisme pour ce type de commerce. (Catégorie C.2 - commerce de faible intensité commerciale)

-----