

DOCUMENT D'INFORMATION

PROJET PARTICULIER – AMÉNAGEMENT D'UNE TERRASSE AU 4020, RUE ST-AMBROISE, EN DÉROGATION À CERTAINES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT D'URBANISME ET DU PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT

Dossier no : 1073253016

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Avril 2008

CONTEXTE

Une demande de Projet particulier a été reçue à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises afin d'autoriser l'aménagement d'une terrasse malgré les dispositions du Programme de développement et de la réglementation applicable qui en limitent la possibilité.

Suite à l'adoption d'un Programme de développement (R.V.M. 94-127) en 1994, de nombreux travaux de rénovation et d'aménagement ont été réalisés au Château Saint-Ambroise (4020, rue Saint-Ambroise). On retrouve aujourd'hui dans cette ancienne manufacture plusieurs dizaines d'entreprises diverses œuvrant notamment dans les domaines des services professionnels, de la publicité-marketing, des arts, des technologies et des communications. Parmi les travaux réalisés récemment, une terrasse attenante au restaurant a été aménagée en cour arrière, en non-conformité à la réglementation d'urbanisme. Le Projet particulier vise à régulariser cette situation.

DESCRIPTION DU PROJET

Actuellement, le restaurant du Château Saint-Ambroise occupe une superficie de 250 mètres carrés. La terrasse attenante, d'une superficie de 185 mètres carrés (pour environ 150 places assises), représente près de 75% de la superficie du restaurant auquel la terrasse donne accès.

L'emplacement de la terrasse extérieure bénéficie de l'isolation et de l'enclavement que lui procure sa localisation à l'intérieur du « L » que décrit le vaste bâtiment de facture industrielle. Outre certains lofts résidentiels du Château Saint-Ambroise, aucun autre milieu résidentiel voisin ne peut subir les impacts des activités de la terrasse en raison de cet isolement. Par ailleurs, la terrasse est non visible depuis la voie publique (rue Saint-Ambroise), et l'est à peine depuis le canal Lachine.

JUSTIFICATION

Selon l'article 364 du règlement d'urbanisme une terrasse ne doit pas occuper plus de 50% de la superficie du commerce qu'elle dessert, alors que la terrasse en occupe près de 75%. Également, selon l'art.10 du Programme de développement, le restaurant ne peut être accessible de l'extérieur alors que la terrasse est venue donner cet accès. Par ailleurs, en vertu de l'article 367 du règlement d'urbanisme, la terrasse aurait du être aménagée en cour avant. Afin de régulariser la situation, le requérant souhaite que soit autorisée la terrasse en vertu de la procédure de Projet particulier, en dérogation à la réglementation d'urbanisme et au Programme de développement en vigueur.

RECOMMANDATIONS :

Avis favorable de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Compte tenu que le projet respecte les critères d'appréciation d'un projet particulier, notamment par rapport à l'absence d'impact qu'aura la terrasse sur les milieux voisins, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande un avis favorable au Projet particulier visant à autoriser l'aménagement et l'occupation d'une terrasse au 4020, rue Saint-Ambroise, malgré la réglementation applicable.

Avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme

À la séance du 3 mars 2008, les membres du Comité Consultatif d'Urbanisme ont émis un avis favorable au projet, conformément à la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.
