

DOCUMENT D'INFORMATION

Projet particulier d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser l'aménagement d'un café-terrasse rattaché à l'usage «restaurant» dans la cour avant du bâtiment portant le numéro civique 4450, rue Notre-Dame Ouest

Dossier no : 1134243002

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Avril 2013

CONTEXTE

Une demande de projet particulier a été déposée auprès de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 14 février 2013, afin d'autoriser l'aménagement d'un café-terrasse rattaché à l'usage «restaurant» dans la cour avant, faisant face au square Sir-George-Étienne-Cartier, du bâtiment portant le numéro civique 4450, rue Notre-Dame Ouest, malgré les dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280).

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant l'occupation du bâtiment en vertu du Règlement sur les projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Approbation référendaire : L'autorisation et les exigences contenues dans la résolution portant sur l'occupation de la cour avant à des fins de café-terrasse sont susceptibles d'approbation référendaire.

DESCRIPTION :

Objet

L'objet de la résolution à l'étude vise à autoriser l'aménagement d'un café-terrasse rattaché à l'usage «restaurant» dans la cour avant, faisant face au square Sir-George-Étienne-Cartier, du bâtiment portant le numéro civique 4450, rue Notre-Dame Ouest (lot # 3 560 048). Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), car il déroge aux normes se rapportant aux occupations et aux constructions autorisées dans une cour.

Site

Le terrain visé est localisé à l'intersection des rues Notre-Dame Ouest et du Square Sir-George-Étienne-Cartier. Le site à l'étude est composé du lot 3 560 048 et d'un bâtiment portant les numéros civiques 383 et 385, rue du Square Sir-George-Étienne-Cartier et 4428 à 4450, rue Notre-Dame Ouest. Sur cet emplacement de 244,3 m², on retrouve un bâtiment de trois étages comportant un restaurant au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs. Une terrasse comportant un maximum de 12 places assises a été aménagée conformément à la réglementation.

L'établissement est situé au cœur d'un pôle institutionnel important pour le quartier de Saint-Henri. Il borde la rue Notre-Dame Ouest, l'artère commerciale principale du quartier Saint-Henri.

Projet

Un projet d'aménagement d'un café-terrasse rattaché à l'usage «restaurant» est présenté. Il est aménagé dans la cour avant faisant face au square Sir-George-Étienne-Cartier. Le café-terrasse a une superficie d'environ 23,5 m². La surface occupée à cette fin est illustrée à l'annexe A qui est en pièce jointe du présent document.

Réglementation en vigueur

Plan d'urbanisme

Plan d'affectation du sol : Secteur résidentiel (permet les catégories d'usages résidentielle, commerciale et équipements collectifs ou institutionnels)

Règlement d'urbanisme

Catégories d'usages autorisées : C.4C H : regroupe les établissements de vente au détail et de services autorisés en secteurs de moyenne intensité commerciale, notamment les restaurants et l'usage «habitation».

Le 1^{er} paragraphe de l'article 363 permet l'aménagement d'un café-terrasse rattaché à un restaurant dans le secteur visé par la dérogation. Cependant, en vertu du 2^e paragraphe de l'article 367, un café-terrasse ne doit pas être aménagé dans une cour avant adjacente au prolongement d'une voie publique où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie de la famille «habitation».

Par conséquent, pour aménager un café-terrasse dans la cour avant faisant face au square Sir-George-Étienne-Cartier, une dérogation au 2^e paragraphe de l'article 367 est requise.

JUSTIFICATION

La rue Notre-Dame Ouest est l'artère commerciale principale du quartier Saint-Henri. Malgré des améliorations récentes, cette artère éprouve encore quelques difficultés. L'arrivée de nouveaux commerces a permis de donner un nouveau souffle à ce secteur. Depuis quelques années, le local est occupé par un restaurant. L'étroitesse du trottoir et l'absence de cour avant ayant front sur la rue Notre-Dame Ouest rendent difficile l'aménagement d'un café-terrasse. Cependant, cet établissement possède une autre cour avant d'une taille suffisante lui permettant d'aménager une terrasse, mais celle-ci fait face au square Sir-George-Étienne-Cartier.

Le café-terrasse est un outil utilisé pour revitaliser une artère commerciale traditionnelle. L'arrondissement et la Ville ont investi de l'argent pour redynamiser la rue Notre-Dame Ouest, que ce soit par le programme PRAM commerce ou par le biais de la Fondation Rues Principales.

Le commerce actuel a aménagé une terrasse comportant un maximum de 12 chaises conformément à la réglementation. Cependant, il ne s'agit pas d'un café-terrasse au sens du Règlement d'urbanisme ce qui ne lui permet pas d'obtenir un permis d'alcool et d'augmenter la capacité de sa terrasse.

RECOMMANDATIONS

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :

- Considérant qu'aucune cour avant faisant face à la rue Notre-Dame Ouest n'est disponible;
- Considérant la présence du parc qui est une source d'activités;
- Considérant l'ouverture dans le cadre bâti créé par le parc;
- Considérant que la présence de café-terrasse participe au dynamisme d'une artère commerciale;
- Considérant la volonté de l'arrondissement de revitaliser la rue Notre-Dame Ouest;

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande un avis favorable à la demande de projet particulier d'occupation visant à aménager un café-terrasse rattaché à l'usage «restaurant» à l'emplacement identifié à l'annexe A en pièce jointe du présent document, pour une superficie maximale de 24 m².

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme :

À la séance du 13 mars 2013, 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.