



### **FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

**ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU**

**QUARTIER SAINT-ROCH**

**ZONE VISÉE : 12039HB**

**MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4**

Fiche n°1

N° SDORU 2015-06-085

#### **DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE**

LOT 1 476 965

#### **EXPOSÉ DE LA SITUATION**

Le requérant, Gestion Olivier Dufour Inc. est propriétaire depuis décembre 2013 de deux immeubles situés sur la rue Saint-Vallier Est, et portant les numéros civiques 707 à 731. Il s'agit, entre autres, de l'ancien immeuble Lépine-Cloutier maintenant appelé le « Réacteur ». Les deux immeubles sont situés sur le lot 1 476 965. On retrouve actuellement dans chacun des immeubles :

- 1) 707-719, rue de Saint-Vallier Est : regroupe plusieurs bureaux pour entrepreneurs dans le secteur technoculturel et comptant un logement à vocation résidentielle;
- 2) 727-731, rue de Saint-Vallier Est : regroupe des ateliers d'artistes, salle polyvalente, rangement et entretien.

La salle polyvalente occupe la partie nord-est du rez-de-chaussée de la bâtisse portant le numéro civique 727-731, rue de Saint-Vallier Est, soit l'ancien garage. Elle est actuellement utilisée à des fins d'entreposage et de menus travaux d'entretien. Cet espace est celui qui a déjà été loué au Carrefour de théâtre pour des répétitions et la fabrication de décors dans le cadre de l'événement « OÙ tu vas quand tu dors en marchant ».

Le requérant souhaite utiliser la salle polyvalente (soit l'ancien garage) situé au 727-731, rue de Saint-Vallier Est à des fins de salle multifonctionnelle modulable pouvant accueillir plusieurs types d'événements. Cet espace a une superficie d'environ 2 000 pieds carrés. Le concept qui serait utilisé conjuguerait gastronomie, culture, arts et technologies. Le requérant souhaite implanter un restaurant nouveau genre à vocations multiples avec service de bar. Le stationnement extérieur pourrait accueillir un espace terrasse. Ce lieu de rassemblement pourrait également servir de rampe de lancement pour les différents projets d'innovation des locataires et de la communauté. Il pourrait se transformer et accueillir ponctuellement une conférence, une exposition, un cabaret, un visionnement, des tests à l'égard d'innovations technologiques, etc. Il servirait également de lieu de réunion, de création, d'écriture, d'expérimentation, de lieu regroupant gastronomie expérimentale et spectacles, ou pour tous genres d'événements.

#### **MODIFICATION PROPOSÉE**

Le lot est situé dans la zone 12039Hb, le zonage ne permet pas la réalisation du projet tel que proposé. Afin que le requérant puisse réaliser son projet et compte tenu de la particularité de ce dernier, il y aurait

lieu de permettre par « permission d'occupation » pour le lot 1 476 965, les usages suivants :

- H1 logement avec 1 logement par bâtiment isolé (car actuellement non conforme);
- I1 industrie de haute technologie;
- C1 services administratifs;
- C3 lieu de rassemblement;
- C20 restaurant – sans limite de superficie (car maximum de 30 m2 à la grille);
- Ajouter « Un bar est associé à un usage de groupe C3 lieu de rassemblement et n'excède pas 50% de la superficie de plancher de l'usage principal. L'accès à l'espace occupé par l'exercice d'un usage associé se fait uniquement de l'intérieur de la partie du bâtiment où est exercé l'usage principal »;
- Ajouter « un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou à un débit d'alcool » (art 223);
- Permettre un café-terrasse dans toutes les cours.

Ce règlement doit prévoir un délai de 3 ans pour commencer le projet qu'il approuve.

En détails :

H1 logement : comprend les bâtiments d'au moins un logement;

I1 industrie de haute technologie : Le groupe I1 industrie de haute technologie comprend, notamment, les établissements industriels de haute technologie qui ont des activités de fabrication, de services, de recherche ou de développement dans le domaine des technologies de l'information, des communications, de la géomatique, de l'instrumentation de mesure et de contrôle, de l'optique, de la photonique et du laser, de l'automatisation, de la robotique, de la télécommunication, d'Internet, des logiciels et d'équipements informatiques ou du multimédia d'une superficie de plancher de plus de 200 m2;

C3 lieu de rassemblement : comprend les établissements dont l'activité principale est d'exploiter des installations ou de fournir des services en matière de culture, du divertissement, du loisir ou du communautaire, et ce, sans consommation de boisson alcoolisée. Ce groupe comprend, notamment, les usages suivants :

- 1° une salle de spectacles, de cinéma ou de théâtre;
- 2° un équipement sportif ou de loisirs, tels un aréna, une piscine, un centre de conditionnement physique d'une superficie de plancher de plus de 200 m2, un salon de quilles, une salle de billard, un centre d'activités ludiques utilisant la technologie de l'informatique ou des télécommunications, une salle de danse, un lieu de rassemblement aux fins de pratiquer une activité en matière de culture, du divertissement, du loisir ou du communautaire;

C20 restaurant : comprend les établissements dont l'activité principale est de préparer ou de servir des repas pour consommation sur place ou à l'extérieur de l'établissement. La consommation de boisson alcoolisée ne constitue qu'un accompagnement du repas. Ce groupe comprend, notamment, les usages suivants :

- 1° un comptoir de préparation d'aliments ou un traiteur avec un service de consommation sur place;
- 2° un restaurant, un casse-croûte ou une cafétéria;

Spectacle ou présentation visuelle associé à un restaurant ou à un débit d'alcool

Article 223. Lorsque la mention « Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou à un débit d'alcool – article 223 » est inscrite sur la ligne intitulée « Usage associé » de la section intitulée « Usages autorisés » de la grille de spécifications, un spectacle ou une

présentation visuelle est associé à un restaurant ou à un débit d'alcool, sous réserve du respect des normes suivantes :

- 1° l'usage associé est exercé uniquement à l'intérieur du local occupé par l'usage principal;
- 2° l'espace requis pour l'usage associé est compris dans l'aire de consommation;
- 3° le maintien des aménagements et des moyens requis par un professionnel habilité en la matière afin d'éviter que des vibrations ou du bruit soient perçus de l'extérieur du local où l'usage associé est exercé, le tout conformément au certificat d'autorisation de l'usage associé.

Localisation du lot 1 476 965



Numéros civiques : 707 à 731, rue de Saint-Vallier Est





Photos du site :

