

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE
PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
600, BOULEVARD SAINT-JEAN (RÉSOLUTION 2025-176)

Aux personnes intéressées par ce projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble :

AVIS public est, par les présentes, donné par la soussignée, Danielle Gutierrez, assistante greffière pour la Ville de Pointe-Claire, de ce qui suit :

Le 11 mars 2025, le conseil municipal a adopté la résolution 2025-176 en vertu du règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), concernant le 600, boulevard Saint-Jean dans le but de régulariser l'usage existant « Brasserie (E-2) » de même que la terrasse commerciale, de transformer une partie de la brasserie en un restaurant D-1, et d'agrandir le bâtiment aux fins d'améliorer la fonctionnalité des opérations au sein de l'établissement.

Le **1 avril 2025, à 19h00** où dès que possible par la suite, le conseil municipal tiendra une assemblée publique au sujet de ce projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble, dans la salle du conseil de l'Hôtel de Ville de Pointe-Claire, sise à 451, boulevard Saint-Jean, à Pointe-Claire.

Au cours de cette assemblée, le maire ou une autre personne désignée par lui à cette fin, expliquera le projet et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

Le premier projet de résolution contient des dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire.

L'immeuble concerné par la demande se trouve dans la zone Re34.

La résolution 2025-176 se lit comme suit :

« **2025-176** ADOPTER UN PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) AU 600, BOULEVARD SAINT-JEAN DANS LE BUT DE RÉGULARISER L'USAGE EXISTANT « BRASSERIE (E-2) » DE MÊME QUE LA TERRASSE COMMERCIALE, DE TRANSFORMER UNE PARTIE DE LA BRASSERIE EN UN RESTAURANT D-1, D'AGRANDIR LE BÂTIMENT AUX FINS D'AMÉLIORER LA FONCTIONNALITÉ DES OPÉRATIONS AU SEIN DE L'ÉTABLISSEMENT

ATTENDU QU'une proposition pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été présenté concernant le 600, boulevard Saint-Jean ;

ATTENDU QUE les principales composantes du projet présenté sont les suivantes:

- Régulariser l'usage non-conforme de brasserie E-2 ;
- Transformer une partie de la brasserie en usage restaurant D-1 ;
- Maintenir une capacité d'accueil totale de 272 places assises ;
- Régulariser la terrasse existante dont la superficie maximale est de 225 m² et la capacité maximale est de 177 places avec tous les équipements et mobiliers y associés.
- Construire un bâtiment accessoire en remplacement de celui existant pour l'entreposage des bacs de gestion des matières résiduelles.

ATTENDU QUE l'immeuble se localise dans la zone Re34, laquelle n'autorise que la classe d'usage C-1-C-2 (multifamilial) de même que des services d'appoint sous certaines conditions ;

ATTENDU QUE le projet est généralement conforme aux orientations et objectifs du plan d'urbanisme PC-2768 ;

ATTENDU QUE le projet présenté répond de façon générale aux objectifs et aux critères du Règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ;

ATTENDU QUE la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU) à l'égard du projet tel que présenté lors de sa réunion du 17 février 2025.

*Il est proposé par monsieur le conseiller Eric Stork,
Appuyé par monsieur le conseiller Paul Bissonnette, et unanimement résolu :
D'autoriser le projet de PPCMOI tel que décrit dans les documents suivants :*

- *PL_Elevations_2025-01-10_3p*
- *PL_Floor-plan-Terrace_2025-01-10_1p*
- *PL_Implantation_2025-01-10_1p*
- *PL_Landscaping_2025-01-10_1p*
- *PL_Materials_2025-02-17_1p*
- *PL_Perspective_2025-01-10_1p*

Le tout, aux conditions suivantes :

- *QU'une fenêtre soit incorporée à l'aménagement de la salle du personnel du deuxième étage, alignée sur la fenêtre proposée au rez-de-chaussée ;*
- *QU'une bande végétalisée 4 saisons comprenant des arbres à grand déploiement soit aménagée le long de la limite de la propriété adjacente à la résidence Chartwell Le Wellesley. L'aménagement paysager proposé doit incorporer un sentier de mobilité active permettant d'améliorer la connectivité avec la propriété adjacente et le corridor cyclable adjacent ;*
- *QU'une solution soit appliquée dans le but d'améliorer l'aspect esthétique de la façade visible la terrasse commerciale localisée sur le boulevard Saint-Jean en dehors de la saison d'exploitation de la terrasse commerciale ;*
- *QUE le requérant s'engage à réaliser le projet en stricte conformité avec les documents et plans approuvés lors de l'émission du permis de construction et qu'advenant que des modifications soient nécessaires, il est entendu que lesdites modifications ne pourront être réalisées que lorsque ces dernières auront été autorisées par les autorités compétentes du service de l'urbanisme;*
- *QUE le requérant fournisse, avant la délivrance du permis, une garantie financière de 22,955 \$ (architecture et aménagement paysager), laquelle garantie étant une mesure de précaution dans le but de s'assurer que tous les travaux autorisés seront réalisés conformément au projet décrit dans les documents et plans approuvés de même qu'au permis de construction émis ;*
- *QUE le requérant s'engage à exécuter tous les travaux de construction et d'aménagement conformément aux plans approuvés et aux conditions imposées, et cela dans les délais stipulés au Règlement PC-2788 sur les permis et certificats ;*

QUE les recommandations formulées par les différents services municipaux soient spécifiquement et strictement mises en œuvre par le requérant.

QUE la présente résolution adoptée en vertu du Règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble fasse l'objet d'un examen de conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal, et aux dispositions du document complémentaire applicable. »

Le projet peut être consulté au service d'urbanisme, sis à l'hôtel de ville de Pointe-Claire, au 451, boulevard Saint-Jean, à Pointe-Claire, du lundi au vendredi de 8h30 à midi et de 13h00 à 16h30, à l'exception des jours fériés.

Donné à Pointe-Claire, le 20 mars 2025.

Danielle Gutierrez, OMA
Assistante greffière / Assistant City Clerk

PUBLIC NOTICE

PUBLIC MEETING

SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION, OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE
600 SAINT-JEAN BOULEVARD (RESOLUTION 2025-176)

To the persons interested by the present Specific Construction, Alteration, or Occupancy Proposal for an Immovable:

NOTICE is hereby given by the undersigned, Danielle Gutierrez, Assistant City Clerk for the City of Pointe-Claire, as follows:

On March 11, 2025, Municipal Council adopted resolution 2025-176 under the terms of By-law PC-2957 on Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (SCAOPI), regarding 600, Saint-Jean Boulevard in order to regularize the existing use "Brasserie (E-2)" as well as the commercial terrace, to transform part of the brasserie into a D-1 restaurant, and to enlarge the building in order to improve the functionality of operations within the establishment.

On **April 1, 2025, at 7:00 p.m.** or as soon as possible afterwards, the City Council will hold a public meeting with respect to this Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposal for an Immovable, in the City Hall Council Chambers located at 451 Saint-Jean Boulevard, in Pointe-Claire.

During this meeting, the Mayor, or another person designated by the Mayor for this purpose, will explain proposal and hear any person or body wishing to express an opinion.

This first draft resolution contains provisions that are subject to referendum approval.

The immovable concerned by the proposal is situated in zone Re34.

The resolution 2025-176 reads as follows:

"2025-176

ADOPT A FIRST DRAFT RESOLUTION FOR A SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE (SCAOPI) AT 600, SAINT-JEAN BOULEVARD IN ORDER TO REGULARIZE THE EXISTING USE "BRASSERIE (E-2)" AS WELL AS THE COMMERCIAL TERRACE, TO TRANSFORM PART OF THE BRASSERIE INTO A D-1 RESTAURANT, AND TO ENLARGE THE BUILDING IN ORDER TO IMPROVE THE FUNCTIONALITY OF OPERATIONS WITHIN THE ESTABLISHMENT

WHEREAS a proposal for a specific project for the construction, alteration or occupancy of an immovable (PPCMOI) has been submitted for 600 Saint-Jean Boulevard;

WHEREAS the main components of this project are as follows:

- *regularize the non-conforming E-2 brasserie use;*
- *to convert part of the brasserie into a D-1 restaurant use;*
- *to maintain a total capacity of 272 seats;*
- *regularize the existing terrace, which has a maximum surface area of 225 m2 and a maximum capacity of 177 places, with all associated equipment and furnishings;*
- *construction of an accessory building to replace the existing one for the storage of waste management bins.*

WHEREAS the property is located in zone Re34, which only authorizes use class C-1-C-2 (multi family) as well as support services under certain conditions;

WHEREAS the project is generally conforming with the orientations and objectives of the Urban Plan PC-2768;

WHEREAS the project submitted generally meets the objectives and criteria of By-law PC-2957 on Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (SCAOPI);

WHEREAS the favourable recommendation of the Planning Advisory Committee (PAC) concerning said project as presented at its meeting of February 17, 2025.

It is moved by Councillor Eric Stork,

Seconded by Councillor Paul Bissonnette, and unanimously resolved:

TO authorize the SCAOPI project all as described in the following documents:

- *PL_Elevations_2025-01-10_3p*
- *PL_Floor-plan-Terrace_2025-01-10_1p*
- *PL_Implantation_2025-01-10_1p*
- *PL_Landscaping_2025-01-10_1p*
- *PL_Materials_2025-02-17_1p*
- *PL_Perspective_2025-01-10_1p*

The whole, subject to the following conditions:

- *That a window be incorporated into the layout of the second-floor staff room, aligned with the proposed ground-floor window;*
- *That a 4-season vegetated strip including wide-spreading trees be landscaped along the property line adjacent to Chartwell Le Wellesley residence. The proposed landscaping must incorporate an active mobility path to improve connectivity with the adjacent property and the adjacent bicycle corridor;*
- *That a solution be implemented to improve the aesthetic appearance of the visible façade of the commercial terrace located on Saint-Jean Boulevard outside the operating season of the commercial terrace.*
- *THAT the applicant commits to carrying out the project in strict conformity with the documents and plans approved at the time of the building permit issuance, and that if modifications are necessary, it is understood that such modifications can only be made once they have been authorized by the competent authorities of the Urban Planning Department;*
- *THAT the applicant provides, before the issuance of the permit, a financial guarantee of \$ 22,955 (architecture and landscaping), which is a precautionary measure to ensure that all authorized works be carried out in accordance with the project described in the approved documents and plans, as well as the issued building permit;*
- *THAT the applicant undertakes to carry out all construction and development works in accordance with the approved plans and imposed conditions, within the timelines stipulated in the Permits and Certificates By-law PC-2788;*
- *THAT the recommendations made by the various municipal departments be specifically and strictly implemented by the applicant;*

THAT the present resolution adopted under By-law PC-2957 governing Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable be reviewed for conformity with the Montréal Urban Agglomeration Land Use and Development Plan and with the provisions of the applicable complementary document.

The proposal may be consulted at the Planning Department, located at 451, Saint-Jean Boulevard, in Pointe-Claire, from Monday to Friday from 8:30 a.m. to noon and from 1:00 p.m. to 4:30 p.m., with the exception of holidays.

Given in Pointe-Claire, March 20, 2025.

Danielle Gutierrez, OMA
Assistante greffière / Assistant City Clerk