



Dossier # : 1177325011

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre l'usage « bar » dans le bâtiment du club de tennis de l'Île-des-Soeurs, situé au 300, chemin du Golf – Lot 1 860 397

Il est recommandé :

D'adopter tel que soumis, le premier projet de résolution en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), l'usage « bar » dans le bâtiment du club de tennis de l'Île-des-Soeurs, situé au 300, chemin du golf (lot 1 860 397).

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au local identifié à l'annexe A en pièce jointe du présent sommaire, dans le bâtiment situé sur le lot 1 860 397.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable, l'aménagement d'un « bar » est autorisé dans le local, identifié en annexe A, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger à l'article 40 du Règlement de zonage 1700 interdisant spécifiquement l'usage « bar » pour la classe d'usages (c1) du groupe « commerce ». Il est aussi permis de déroger à l'article 204 n'autorisant pas un usage accessoire « bar » au bâtiment principal du Club de tennis.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution s'applique.

SECTION III

CONDITIONS GÉNÉRALES

3. La présente résolution autorise un « bar » en usage accessoire à l'usage principal du club de tennis de l'Île-de-Soeurs.

La superficie maximale du local décrit à l'article 1 est de 47 m² et sa capacité maximale est de 33 personnes.

4. Les appareils de loterie vidéo sont prohibés.

5. La présente résolution doit être affichée à l'intérieur de l'établissement commercial en tout temps.

6. Un système de sonorisation installé à l'intérieur du bâtiment décrit à l'article 1 ne peut être audible à l'extérieur du terrain.

Après 23 heures, le niveau de bruit mesuré aux limites de la propriété accueillant l'usage projeté ne doit pas excéder 50 décibels. Est aussi prohibé après 23 heures, le bruit de cris, de clameurs, de chants, d'altercations ou d'imprécations et toute autre forme de tapage lorsqu'il s'entend à l'extérieur ou dans un autre bâtiment que celui décrit à l'article 1.

SECTION IV

CONDITIONS LIÉES À LA VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION

7. L'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet si l'usage principal autorisé à l'article 3 cesse pour une période minimale de 6 mois.

SECTION V

DÉLAI DE RÉALISATION

8. Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent être amorcés dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.

Annexe A

Plan de la zone « bar », préparé par Line Laurin, architecte, et estampillé en date du 12 octobre 2017 par la Division de l'urbanisme.

Signé par Pierre WINNER **Le** 2018-01-24 12:47

Signataire :

Pierre WINNER

Directeur d'arrondissement
Verdun , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1177325011

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre l'usage « bar » dans le bâtiment du club de tennis de l'Île-des-Soeurs, situé au 300, chemin du Golf – Lot 1 860 397

CONTENU

CONTEXTE

Le propriétaire du tennis de l'Île-des-Soeurs a déposé une demande de PPCMOI afin d'autoriser un bar dans le Club de tennis. La demande vise plus précisément à transformer une superficie de 47 m² entre le restaurant et l'entrée principale du tennis pour y aménager un espace « bar », dans le but de pouvoir servir de l'alcool lors d'événements ainsi que pour les membres réguliers du club de tennis. L'espace dédié à la consommation d'alcool se fera uniquement à l'intérieur. Le projet, dérogeant à certaines dispositions du Règlement de zonage 1700, est admissible à une évaluation dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003).

Le terrain est situé dans la zone C03-16 au niveau du Règlement de zonage 1700.

Le projet de résolution est assujetti à la procédure d'approbation référendaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA16 210300 – Adoption - Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de remplacer la résolution CA13 210112 et permettant l'installation d'un mur-rideau à l'arrière du bâtiment principal, l'occupation commerciale et le réaménagement de certaines portions du terrain, situé au 300, chemin du Golf (lot 1 860 397). (Dossier GDD n° 1165291012)

CA13 210112 – Adoption - Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre le revêtement extérieur du mur arrière du bâtiment situé au 300, chemin du Golf (club de tennis de l'Île-des-Soeurs). (Dossier GDD n° 1134588010)

DESCRIPTION

Le terrain où se trouve le bâtiment visé est constitué du lot 1 860 397 d'une superficie de 23 644 m².

Milieu d'insertion

Le club de tennis est situé entre le projet immobilier SAX, composé de 276 unités de condos, au nord, et les bureaux du propriétaire « Structures métropolitaines », au sud. Face au projet, à l'est, le front du chemin du golf est constitué d'une série de maisons de ville et à l'ouest, le fleuve Saint-Laurent.

Établissement de boissons alcoolisées

Le propriétaire fait une demande pour un établissement de boissons alcoolisées prévu à l'intérieur du Club de tennis dans lequel une portion « bar » d'une superficie de 47 m² sera aménagée. La consommation d'alcool serait uniquement autorisée à cet endroit et contrôlée par les employés du tennis. La capacité d'accueil est de 33 personnes. Afin de répondre à une demande croissante des membres, le requérant désire offrir ce service, tout comme la plupart des établissements sportifs du Québec (tennis, golf, salon de quilles, etc.).

Réglementation

· Le Plan d'urbanisme

Le terrain à l'étude est inscrit dans un secteur d'affectation mixte qui autorise tant les usages commerciaux que résidentiels.

· Le Règlement de zonage 1700

Le projet est inscrit dans la zone C03-16 dont les limites concordent avec celles du terrain et qui ne concerne que cette propriété. La grille des usages et normes C03-16 prévoit la possibilité de construire et d'occuper un bâtiment comprenant un usage commercial, et plus particulièrement l'usage « centre sportif ».

Une résolution (CA16 210209) de PPCMOI ayant pour but d'autoriser des usages accessoires à l'usage principal a fait l'objet d'une recommandation favorable du conseil d'arrondissement le 28 juin 2016. Voici la liste des usages accessoires autorisée :

- Un bureau de médecin ou de médecine sportive;
- Un bureau de physiothérapie, d'orthopédie ou de chiropractie;
- Un bureau d'optométrie ou un centre visuel.

La présente demande vise à ajouter à cette liste l'usage accessoire « bar » à l'usage principal.

Le projet déroge au *Règlement de zonage 1700* , quant aux articles suivants :

- Article 40 : interdit spécifiquement les établissements détenant un permis de bar comme usage principal, un permis de taverne ou un permis de brasserie;
- Article 204 : dans la liste des usages autorisés comme étant accessoires à un usage principal du groupe « commerce », il n'est pas autorisé d'avoir un établissement détenant un permis de bar.

JUSTIFICATION

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) recommande d'adopter la résolution autorisant le projet en vertu du règlement sur les PPCMOI puisqu'il permettra au Club de tennis de subvenir à une demande croissante pour le service d'alcool lors d'événements ainsi que pour les membres réguliers du club de tennis. En plus des usages accessoires autorisés dans une précédente demande, le service et la vente de boissons alcoolisées s'effectueront uniquement à l'intérieur du bâtiment. Étant

donné que l'espace dédié à ce type d'activité est plutôt restreint (47 m²) et à l'intérieur, la DAUSE est d'avis qu'il n'y a pas d'enjeu majeur en matière de bruit. Puisque la clientèle visée est celle du centre sportif, cette autorisation ne devrait pas avoir d'impact sur la circulation dans le secteur. De plus, l'usage « bar » est fréquemment autorisé dans la plupart des centres sportifs du Québec.

ANALYSE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU) – 12 DÉCEMBRE 2017

Les membres sont d'avis qu'il serait autorisé d'avoir un « bar », mais que l'aménagement devra être revu et amélioré. Ils ont soulevé une problématique du fait que les clients du restaurant « Ben & Florentine » devront passer par la zone « bar » pour se rendre aux toilettes. Les membres désirent voir une 2^e proposition d'aménagement dans laquelle la zone « bar » est mieux aménagée et se distingue clairement comme un lieu où l'on consomme de l'alcool en délimitant mieux la zone de passage entre l'accueil du tennis et du restaurant « Ben & Florentine ».

RECOMMANDATION DU CCU – 12 DÉCEMBRE 2017

À l'unanimité, les membres recommandent d'autoriser l'usage accessoire « bar » à l'usage principal. Cependant, ils désirent qu'une 2^e proposition d'aménagement intérieur soit proposée.

ANALYSE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU) – 16 JANVIER 2018

M^{me} Marie-Claude Sarault explique que le requérant ne fera pas une 2^e proposition d'aménagement pour la zone « bar », et ce, malgré les recommandations émises par les membres du CCU. Quelques précisions sont apportées quant à la Loi sur les infractions en matière de boissons alcooliques. Selon cette loi, la particularité d'exploitation « centre sportif » permet à une personne mineure non seulement de traverser la pièce mais également d'y être présente. Les membres sont toujours d'avis que la proposition d'aménagement n'est pas idéale, mais que le CCU ne doit pas se substituer au législateur. L'heure d'ouverture de la zone « bar » se fera après la fermeture du restaurant à déjeuner « Ben & Florentine », soit à compter 15 h tous les jours.

RECOMMANDATION DU CCU – 16 JANVIER 2018

Majoritairement, 3 membres contre 1 recommandent d'autoriser l'usage accessoire « bar » à l'usage principal.

AVIS DU PDQ

Suite à l'analyse des documents, les vérifications effectuées au sujet de l'emplacement projeté du bâtiment précité et en tenant compte des renseignements portés à leur connaissance, le commandant du poste de quartier 16 du SPVM est favorable à la présente demande, dans la mesure où toutes les conditions sont respectées.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CCU : 12 décembre 2017 et 16 janvier 2018
CA : 6 février 2018 (premier projet de résolution)
Affichage sur la propriété et avis public sur la consultation publique
Consultation publique : 27 février 2018

CA : 6 mars (second projet de résolution)
Avis public sur le registre – approbation référendaire

CA : 3 avril 2018 (adoption du projet de résolution)
Entrée en vigueur de la résolution

Émission du certificat d'occupation

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Les critères selon lesquels est réalisée l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

- 1° Respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- 2° Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3° Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- 5° Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 6° Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7° Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 8° Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- 9° Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

ENDOSSÉ PAR

Le : 2018-01-22

Marie-Claude SARAULT
Agente technique en urbanisme

Tél : 514 765-7089
Télécop. :

Sylvain THÉRIAULT
Chef de division, Urbanisme

Tél : 514.765.7093
Télécop. :

Dossier # : 1177325011

Unité administrative responsable :

Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme

Objet :

Adopter en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre l'usage « bar » dans le bâtiment du club de tennis de l'Île-des-Soeurs, situé au 300, chemin du Golf – Lot 1 860 397



Image CA Club de tennis IDS.jpg



Annexe A - plan d'aménagement intérieur.pdf



Plan de localisation.pdf



Certificat Localisation.pdf



C03-16.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

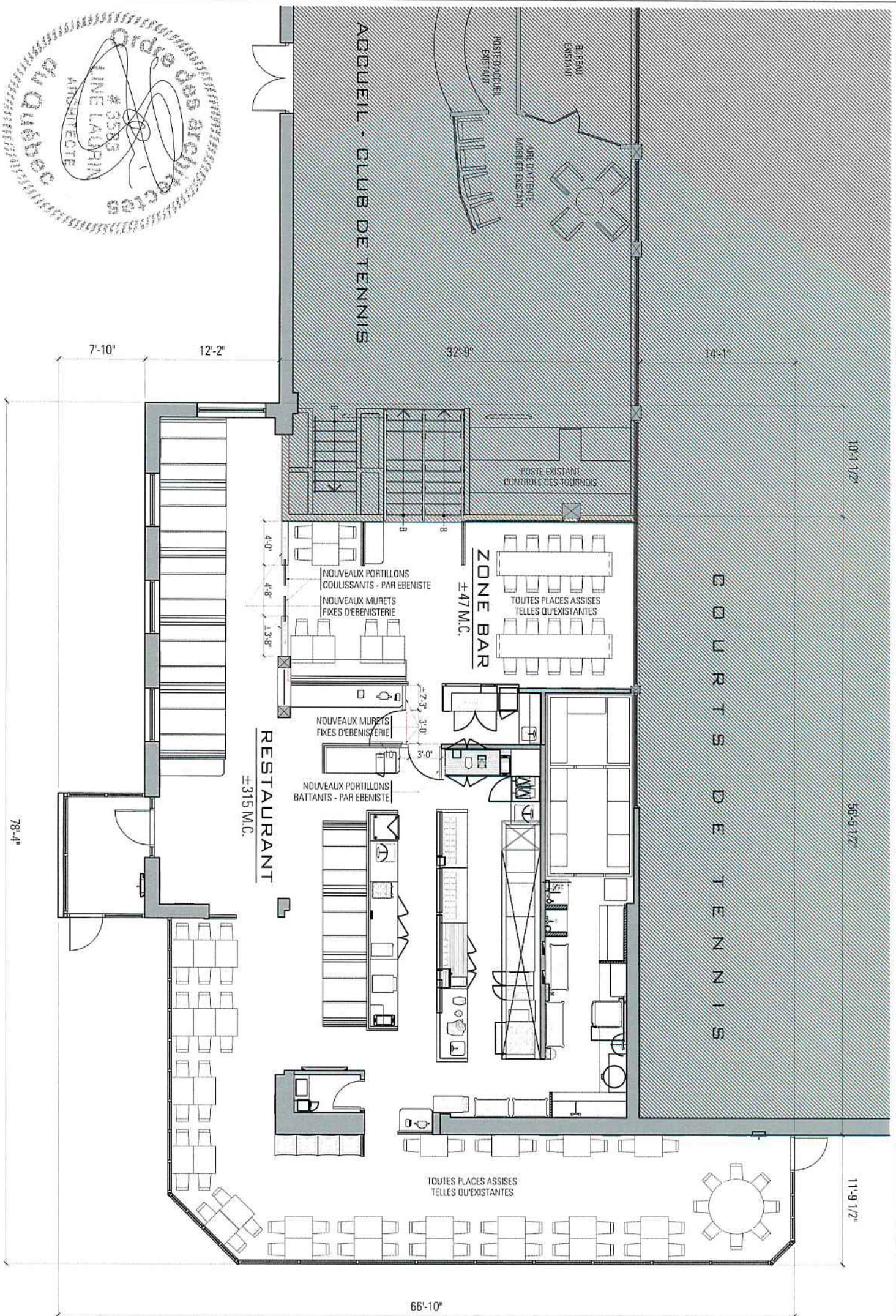
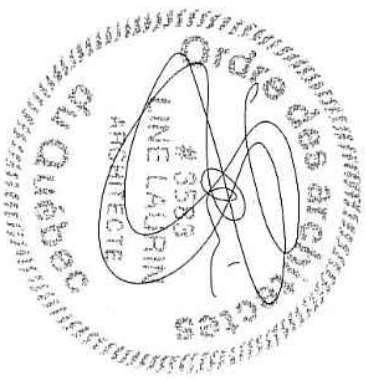
Marie-Claude SARAULT
Agente technique en urbanisme

Tél : 514 765-7089

Télécop. :

Club de tennis Île des Sœurs

The image shows the exterior of a modern tennis club building. The main entrance is a large glass door with a dark frame. Above the door is a balcony with a glass railing. The building is supported by several tall, silver, cylindrical columns. The roof is a flat, dark structure. The building is surrounded by green grass and some small plants. The sky is blue with some white clouds.



PLAN D'AMÉNAGEMENT

ÉCHELLE: 3/32" = 1'-0"

Nom de l'établissement	Numéro
BEN & FLORENTINE - SUCC. ÎLE-DES-SŒURS 300 CHEMIN DU GOLF, VERDUN (QC) H3E 1A8	

Identification de la pièce ou de la terrasse		
Catégorie de permis	Localisation	Usage
ALCOOL	RESTAURANT	ZONE BAR

Démarches à suivre pour le calcul de la capacité totale selon le ratio d'occupation : 1 - (2 + 3) = 4, 4 ÷ 5 = 6, A + B + C + D + E + F + G + H + I + J = 7

Types d'aménagement	1	2	3	4	5	6
	Surface totale (m²)	Soustraire les aires de services* (m²)	Soustraire 6,25 m² s'il y a une LLV**	Sous-total (m²)	Ratio (m²/personne ou nombre de sièges)	Nombre d'occupants
Salle à manger (par exemple : restaurant, catégoria, etc.)					1,20 m²/pers.	A
Bar (par exemple : pièce où l'on consomme des boissons alcooliques)	47	7		40	1,20 m²/pers.	B 33,3
Sans sièges/« standing bar » (permis de bar intérieur seulement)					0,40 m²/pers.	C
Avec sièges fixes (par exemple : tabourets fixes, banquettes, gradins)					nombre de sièges	D
Avec sièges amovibles (par exemple : salle de réunion)					0,75 m²/pers.	E
Avec tables et sièges amovibles (par exemple : salle de réception)					0,95 m²/pers.	F
Salle de quilles/billard (espace exclusif aux tables de billard et aux allées de quilles)					9,30 m²/pers.	G
Piste de danse					0,40 m²/pers.	H
Scène					0,75 m²/pers.	I
Salle d'exposition (par exemple : galerie d'art)					3,00 m²/pers.	J

* Soustraire de la surface totale en m² (1) la superficie utilisée par les aires de services et de circulation (les murs intérieurs, les colonnes, les issues, les vides techniques, les meubles fixes, les toilettes, les vestiaires, les bureaux, les surfaces occupées par de l'équipement, etc.) se trouvant à l'intérieur de cette surface.

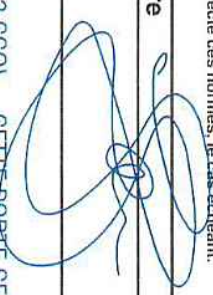
** Soustraire 6,25 m² de la surface totale en m² (1) lorsqu'il y a une licence d'exploitation de loterie vidéo qui est exploitée ou demandée.

*** Pour un regroupement d'appareils de loterie vidéo soustraire 12,5 m².

**** Mise en garde concernant la capacité d'évacuation : Pour obtenir la capacité d'occupation qui sera inscrite sur le permis d'alcool, il est nécessaire de calculer aussi la capacité d'évacuation. Cette capacité d'évacuation doit être supérieure à la capacité totale d'occupation (7).

Noter que certaines municipalités peuvent avoir des normes supérieures à celles prévues au Code de construction. Le professionnel devra s'assurer qu'il respecte ces normes, le cas échéant.

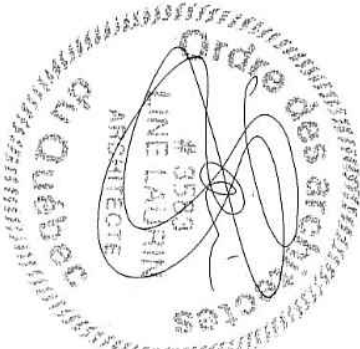
Capacité totale selon le ratio d'occupation	
Capacité d'évacuation ****	8
	299.67 *****

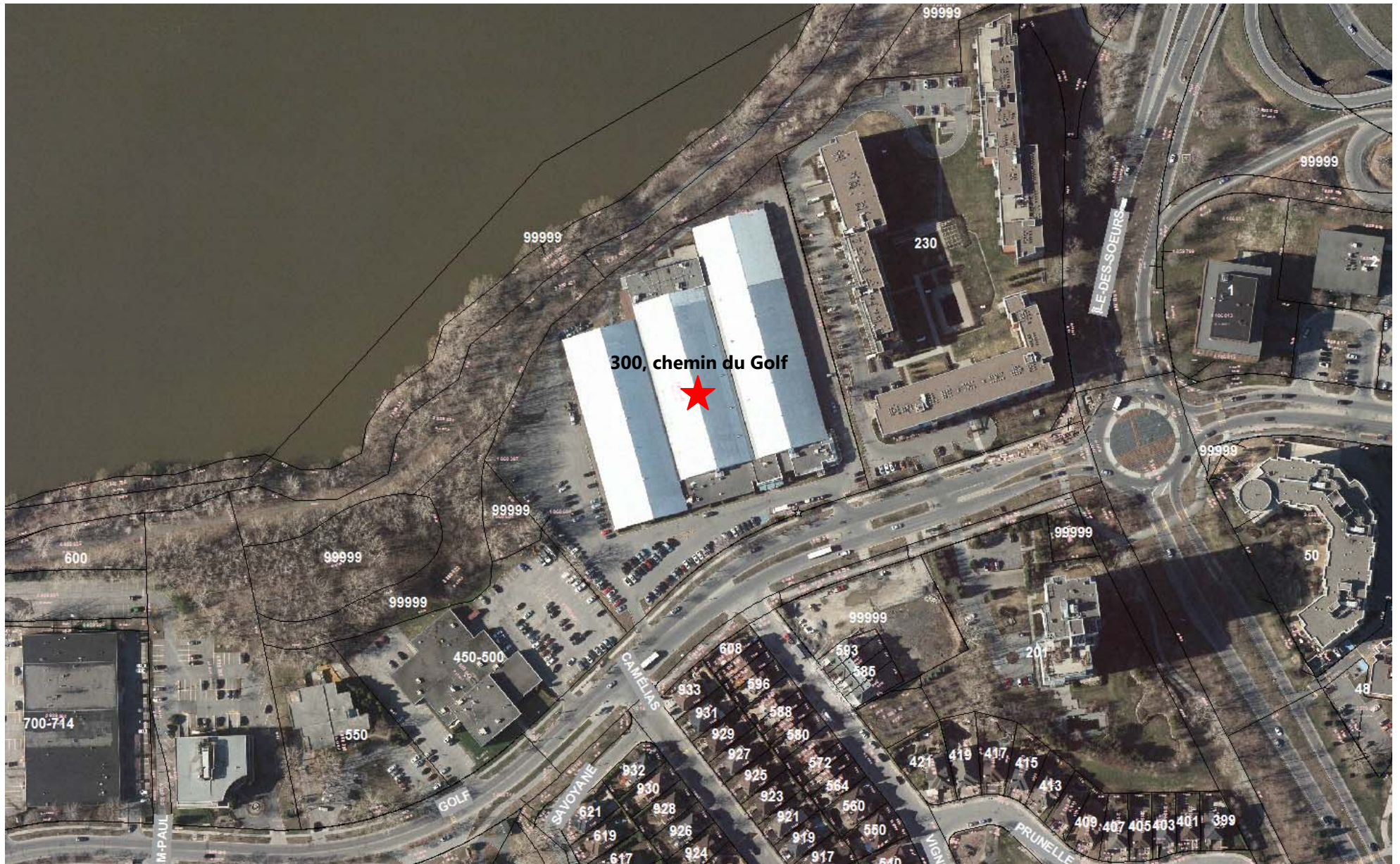
Rempli par	Profession (titre)	Signature	Date
Mme Line Laurin	Architecte O.A.Q. - O.A.A.		Année Mois Jour 2017 10 16

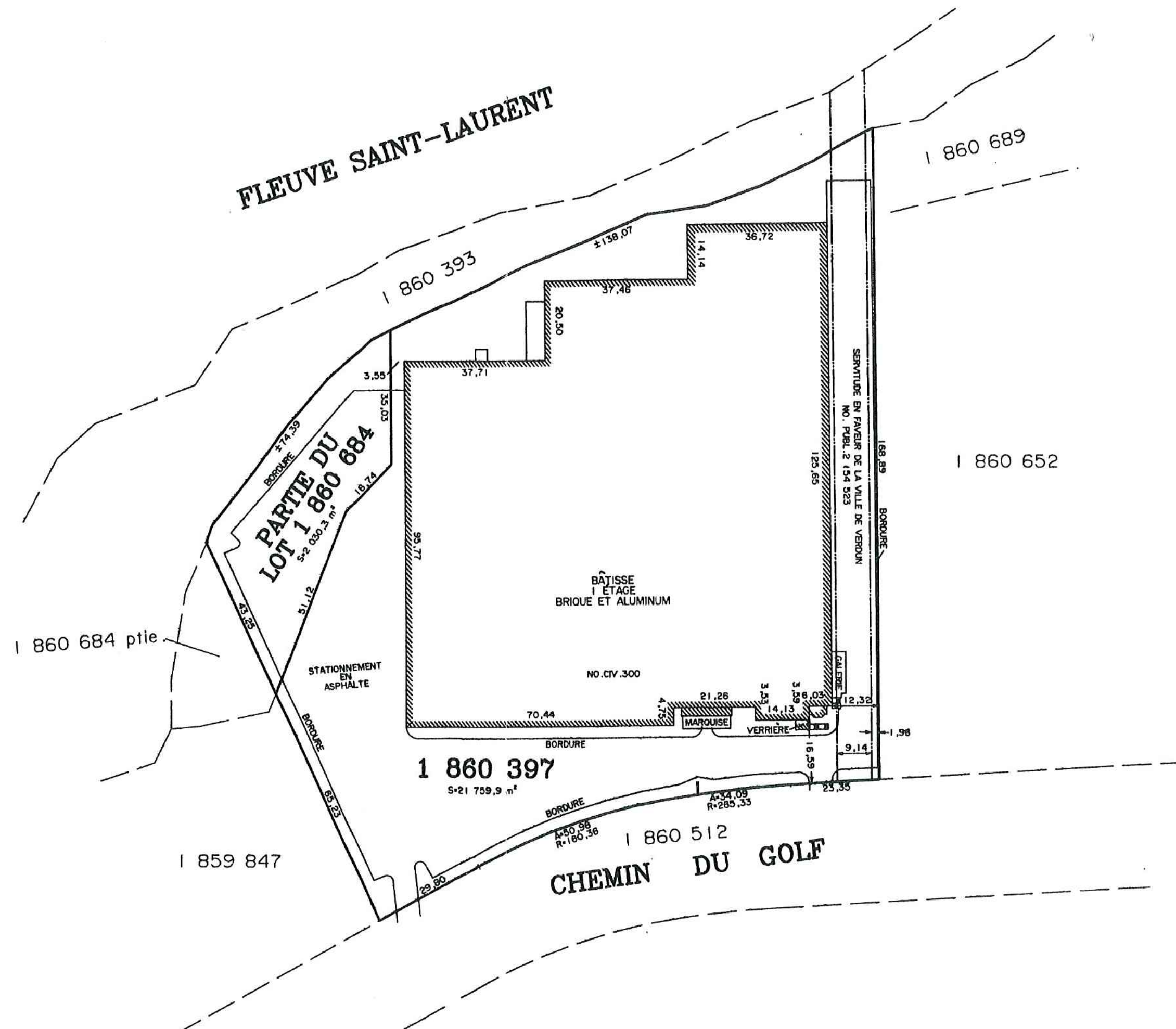
Vous devez apposer votre sceau professionnel ou municipal sur ce document

***** NOTE: 1 PORTE DE 1828mm (72") = 1828 mm / 6.1mm = 299.67 PERS. (article 3.3.1.17.2 CCQ) - CETTE PORTE SE SITUE À L'ACCUEIL DU CLUB DE TENNIS.

RACQ-1042 CAP-T (09/10)







CLASSE DES USAGES PERMIS

	HABITATION	H									
1	unifamiliale	h1									
2	familiale	h2									
3	multiplex	h3									
4	multifamiliale	h4									
	COMMERCE	C									
5	de voisinage	c1	X	X							
6	de quartier	c2									
7	mixte	c3									
8	urbain	c4									
9	artériel lourd	c5									
10	service pétrolier	c6									
11	érotisme	c7									
12	microbrasserie	c8									
	INDUSTRIE	I									
13	prestige	i1			X						
	ÉQUIPEMENT COLLECTIF	E									
14	institutionnel, administratif	e1									
15	récréation intensive	e2									
	PARC ET ESPACE VERT	P									
16	récréation extensive et légère	p1									
17	conservation	p2									
	GOLF	G									
18	golf écologique	g1									
	UTILITÉ PUBLIQUE	U									
19	légère	u1									
20	lourde	u2									
21	usage spécifiquement exclu										
22	usage spécifiquement permis		(1)	(1)							

NORMES PRESCRITES

	TYPOLOGIE										
23	isolée		x		x						
24	jumelée			x							
25	contiguë										
	TERRAIN										
26	superficie (m2)	min.		3200	3200						
27	profondeur (m)	min.		80	80						
28	frontage (m)	min.		40	40						
	MARGES										
29	avant (m)	min.	10	10	8						
30	latérale (m)	min.	8	0	10						
31	latérales totales (m)	min.	16	8	20						
32	arrière (m)	min.	10	10	2						
	BÂTIMENT										
33	hauteur (étage)	min.	1	1	1						
34	hauteur (étage)	max.	2	3	3						
35	hauteur (m)	max.									
36	largeur (m)	min.									
	RAPPORTS										
37	logement/bâtiment	max.									
38	espace bâti/terrain	min.	0,30	0,30	0,30						
39	espace bâti/terrain	max.	0,60	0,60	0,50						
40	c.o.s.	min.	0,50	0,50	0,50						
41	c.o.s.	max.	0,80	0,80	1,50						

DISPOSITIONS SPÉCIALES

42		Chap. 7, sect. 6 sect. 7 Chap. 9	Chap. 7, sect. 6, sect. 7 Chap. 9	Chap. 7, sect. 7 Chap. 9							
----	--	--	---	-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--

NOTES

43	(1) Article 39 n) viii)										
----	-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--