

**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
du vendredi 2 mars 2018, à 13 h**

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

- 10.01** Ouverture de la séance
- 10.02** Adoption de l'ordre du jour de la séance du conseil d'arrondissement
- 10.03** Période de commentaires des élus
- 10.04** Période de questions et commentaires du public
- 10.05** Commentaires du public - Demande d'autorisation, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA10 22016), pour l'usage « débit de boissons alcooliques » pour le local situé au 1384, rue Notre-Dame Ouest - Recommandation de refuser (dossier en 40.01)

40 – Réglementation

- 40.01** Demande d'autorisation, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA10 22016), pour l'usage « débit de boissons alcooliques » pour le local situé au 1384, rue Notre-Dame Ouest - Recommandation de refuser (dossier 1174334006)

70 – Autres sujets

- 70.01** Période de questions et d'informations réservée aux conseillers



Dossier # : 1174334006

Unité administrative responsable :	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'autorisation, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA10 22016), pour l'usage « débit de boissons alcooliques » pour le local situé au 1384, rue Notre-Dame Ouest - Recommandation de refuser

De refuser, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA10 22016), l'usage « débit de boissons alcooliques » pour le local situé au 1384, rue Notre-Dame Ouest.

Signé par Babak HERISCHI **Le** 2018-01-05 16:39

Signataire :

Babak HERISCHI

Directeur d'arrondissement
Le Sud-Ouest , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1174334006

Unité administrative responsable :	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'autorisation, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA10 22016), pour l'usage « débit de boissons alcooliques » pour le local situé au 1384, rue Notre-Dame Ouest - Recommandation de refuser

CONTENU

CONTEXTE

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, afin d'autoriser l'usage « débit de boissons alcooliques » pour le local situé au 1384, rue Notre-Dame Ouest, dans le quartier Griffintown. Le conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant ou refusant l'usage « débit de boissons alcooliques » par le biais du Règlement sur les usages conditionnels.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le requérant a reçu en avril 2017 un permis de transformation et un certificat d'autorisation d'usage pour « débit de boissons alcooliques » afin d'aménager les lieux et d'y exploiter un bar. Toutefois, le 6 octobre 2017, l'arrondissement révoquait le certificat, l'usage accordé n'étant pas autorisé au Règlement d'urbanisme. L'exploitant est alors invité à déposer une demande d'usage conditionnel, l'usage « débit de boissons alcooliques » pouvant être autorisé par le biais du Règlement sur les usages conditionnels.

JUSTIFICATION

CONFORMITÉ DE LA DEMANDE

En vertu du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), l'usage « débit de boissons alcooliques » n'est pas autorisé dans le secteur Griffintown. Cet usage peut toutefois être autorisé en vertu du Règlement sur les usages conditionnels (RCA10 22016).

Le Règlement sur les usages conditionnels permet, dans le secteur Griffintown, l'usage de la famille commerce « débit de boissons alcooliques » sur certaines rues dont la rue Notre-Dame ouest.

ÉVALUATION DE LA DEMANDE

Le projet ne respecte pas l'ensemble des critères d'évaluation inscrits au Règlement sur les usages conditionnels :

1. L'usage conditionnel proposé doit être complémentaire et compatible avec le milieu d'insertion;

- *L'établissement est situé à l'intérieur et en face d'immeubles occupés exclusivement par l'usage « habitation », il n'est donc pas complémentaire et compatible avec le milieu d'insertion;*

2. La localisation de l'usage conditionnel à l'intérieur du terrain et à l'intérieur du bâtiment, ainsi que la localisation des accès, ne doivent pas porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des occupants des immeubles et locaux adjacents;

- *L'accès à l'établissement est situé à moins de 10 mètres de l'accès et des fenêtres du bâtiment résidentiel voisin. Le va-et-vient de la clientèle et la présence de fumeurs ou de personnes en file d'attente peuvent porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des occupants de l'immeuble adjacent;*

3. L'usage conditionnel proposé doit s'intégrer au milieu environnant tout en respectant l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs;

- *L'usage conditionnel s'intègre architecturalement au milieu environnant et respecte l'apparence extérieure de la construction, l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs*

4. L'usage projeté ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale d'un bâtiment existant;

- *L'usage ne porte pas atteinte à l'intégrité architecturale d'un bâtiment existant;*

5. Le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendré par l'usage conditionnel ne doit pas être nuisible pour le milieu d'insertion;

- *Le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers ne sont pas nuisible pour le milieu d'insertion;*

6. L'usage conditionnel proposé ne doit pas générer de vibrations et d'émissions de poussière, de fumée, d'odeur, de lumière et de bruit pouvant être perceptible hors des limites du terrain où il s'implante;

- *L'usage conditionnel demande la présence du bruit pouvant être perceptible hors des limites du terrain où il est implanté ;*

7. L'intensité de l'usage conditionnel, notamment en termes de superficie de plancher, de nombre d'employés, d'heures d'ouverture, de volume de clientèle et de volume de visiteurs, ne doit pas nuire à la quiétude du milieu environnant;

- *L'usage nuit à la quiétude du milieu environnant en termes d'heures d'ouverture et de volume de clientèle;*

8. L'implantation de l'usage conditionnel permet l'utilisation d'un espace qui peut difficilement être occupé à d'autres fins.

- *Non applicable*

Aussi, depuis son ouverture à l'été 2017, l'établissement a fait l'objet de plusieurs plaintes pour bruit excessif et une lettre de sensibilisation a été transmise à l'exploitant du bar le 10 août 2017. L'établissement est adjacent à un bâtiment résidentiel dont le RDC est occupé par des logements.

Une étude d'impact sonore a été réalisée par l'arrondissement dans un logement voisin le 30 septembre 2017. Cette étude conclut que le bruit généré par les activités du bar dépasse la limite autorisée dans la salle de séjour, mais respecte la limite autorisée dans la chambre à coucher. Le bruit des activités du bar est clairement audible dans la salle de séjour et très peu audible dans la chambre à coucher.

Par ailleurs, depuis septembre 2017, le requérant a mis en place différentes mesures (ajout de signalisation, équipement de surveillance, ajustement du niveau sonore) afin de réduire les impacts de ses activités sur le voisinage. Il a également réalisé une démarche de médiation avec le voisinage, en collaboration avec une firme spécialisée en acceptabilité sociale, afin d'identifier les irritants pour le voisinage et recommander des solutions efficaces et mesurables. À cet effet, plusieurs communications ont été faites auprès du voisinage et des rencontres ont eu lieu avec plusieurs partenaires et voisins. Les principales recommandations de cette démarche vise à assurer une cohabitation harmonieuse et durable entre le Bar Playground et son voisinage et repose sur une meilleure surveillance et des interventions auprès de la clientèle (rondes d'inspection, garde de sécurité, nettoyage rapide), le maintien d'un dialogue avec le voisinage (processus de plaintes et d'interventions formelles) et l'élargissement de l'implication du commerce dans la communauté (partenariat avec des écoles ou des organismes d'aide aux personnes handicapées).

RECOMMANDATIONS

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

Considérant que l'intensité commerciale sur la rue Notre-Dame Ouest est déjà assez forte dans le secteur Griffintown;

Considérant qu'entre les rues Guy et de la Montagne, ce tronçon de la rue Notre-Dame Ouest est caractérisé par la présence d'une majorité de bâtiments résidentiels, du côté nord de la rue mais plus particulièrement adjacent au local visé par la demande;

Considérant que l'intensité commerciale sur ce tronçon de la rue Notre-Dame Ouest se doit d'être moins forte que sur les tronçons plus à l'est ou à l'ouest afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des différents usages en raison de la présence des bâtiments occupés par un RDC résidentiel;

Considérant que les recommandations issues de la démarche de médiation du requérant ne sont pas applicables en vertu des compétences municipales attribuées par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et que le Conseil d'arrondissement ne peut donc en faire des conditions dans le cadre d'une résolution autorisant un usage conditionnel;

La DAUP émet un **avis défavorable** à la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage « débit de boissons alcooliques » pour le local situé au 1384, rue Notre-Dame Ouest.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Lors de la séance du 19 décembre 2017, le Comité consultatif d'urbanisme a également émis un **avis défavorable** à la présente demande d'usage conditionnel.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Publication d'un avis le 15 février 2018 (minimum de 15 jours avant la tenue du Conseil d'arrondissement).

Étude et décision du Conseil d'arrondissement le 2 mars 2018.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Conforme aux procédures prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Conforme au Règlement sur les usages conditionnels, RCA10 22016.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ère) en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2017-12-18

Louis-Henri BOURQUE
Chef de division - Permis et inspections

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
DIRECTION**

Sylvain VILLENEUVE
Directeur