

Avis public



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Pour les projets de règlements :

- **RCA06 17097** sur les usages conditionnels pour l'usage de débit de boissons alcooliques pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce; et
- **RCA06 17098** visant à modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) afin de régir les règles de proximité pour la catégorie d'usage débit de boissons alcooliques

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que les projets de règlements décrits ci-dessus ont été adoptés par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 1^{er} mai 2006, et feront l'objet d'une assemblée publique de consultation le **5 juin 2006 à compter de 17 h**, au 5151, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, à Montréal, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

QUE l'objet du projet de règlement sur les usages conditionnels RCA06 17097 est de permettre au conseil d'arrondissement d'autoriser au cas par cas, moyennant une série de critères et de conditions, l'usage débits de boissons alcooliques dans les établissements universitaires situés sur le territoire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

QUE l'objet du projet de règlement RCA06 17098 est de modifier le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), de telle sorte que les établissements universitaires puissent déposer une demande en vertu de Règlement sur les usages conditionnels, pour que l'usage débit de boissons leur soit autorisé par le conseil d'arrondissement.

QU'au cours de cette assemblée publique, le maire d'arrondissement expliquera les projets de règlements ainsi que les conséquences de leur adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ces projets de règlements sont susceptibles d'approbation référendaire.

QUE ces projets de règlements sont disponibles pour consultation au bureau d'arrondissement situé au 5160, boulevard Décarie, bureau 600, aux heures normales d'ouverture, soit de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30, au bureau Accès Montréal Côte-des-Neiges situé au 5885, chemin de la Côte-des-Neiges et au bureau Accès-Montréal Notre-Dame-de-Grâce situé au 5814, rue Sherbrooke Ouest.

QUE le présent avis ainsi que les projets de règlements et les sommaires décisionnels qui s'y rapportent sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur « Nos avis publics ».

DONNÉ À MONTRÉAL, ce 17 mai 2006.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement substitut

Identification		Numéro de dossier : 1053779011
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Donner un avis de motion et adopter un projet de règlement sur les usages conditionnels pour l'usage de débit de boissons alcooliques pour l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce.	

Contenu

Contexte

Dans le but de limiter la pratique de l'usage débit de boissons alcooliques, le conseil d'arrondissement a pris, en 2002, la décision de modifier le Règlement d'urbanisme (01-276) de façon à autoriser cet usage uniquement sur une partie du chemin St-Jacques et du boulevard de Sainte-Anne-de-Bellevue.

Dernièrement, l'Université Concordia a déposé une demande de projet particulier afin d'autoriser la pratique de cet usage pour l'une de ses salles de spectacle (Salle Oscar Peterson) et pour son complexe sportif.

Suite à l'analyse du dossier, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande de gérer ces demandes en fonction d'un règlement sur les usages conditionnels.

L'enjeu principal pour l'arrondissement, est d'avoir la possibilité d'autoriser l'usage débit de boissons alcooliques sans entreprendre, à chaque fois, une démarche réglementaire propre à chaque requérant tout en exerçant un contrôle adéquat sur l'implantation de cet usage et en limiter les impacts. Pour se faire, l'arrondissement doit adopter un règlement cadre sur les usages conditionnels.

Les articles 145.31 à 145.35 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent à tout arrondissement doté d'un Comité consultatif d'urbanisme (CCU) d'adopter un règlement sur les usages conditionnels.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le zonage traditionnel permet, dans un territoire donné, d'autoriser ou de refuser un usage. En vertu de la règle de l'uniformité, les usages, pour une zone donnée, sont soit autorisés dans l'ensemble de la zone, soit prohibés. Par contre, certains usages pourraient très bien s'intégrer à d'autres, à condition qu'on exerce un contrôle adéquat sur leur implantation et leur exercice. À cet égard, le terme "conditionnel" se rattache au fait que le conseil d'arrondissement peut imposer toutes conditions (à l'intérieur de son champ de compétence) qui doit être rempli relativement à l'exercice de l'usage.

Le règlement sur les usages conditionnels peut définir des catégories d'usages conditionnels et prévoir des règles différentes selon les catégories, les zones ou les combinaisons formées d'une catégorie et d'une zone. Cela fait en sorte que les règles peuvent être adaptées aux diverses situations.

Une fois que le conseil d'arrondissement a autorisé la mise en place d'un usage conditionnel et que le projet est réalisé, cet usage possède les mêmes droits que tout autre usage permis dans la zone. Par conséquent, à la suite de l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation qui aurait pour effet de rendre cet usage dérogoire, l'usage sera protégé par droits acquis.

Le règlement sur les usages conditionnels permettrait dans ce cas-ci d'autoriser, à certaines conditions, les débits de boissons alcooliques pour les établissements universitaires situés dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce.

Le règlement cadre sur les usages conditionnels présentement à l'étude, vise essentiellement à établir les critères d'évaluation afin d'autoriser l'usage débit de boissons alcooliques. Cependant, il sera possible de modifier ce règlement pour permettre d'autres types d'usages ou d'occupations. Il suffira simplement d'établir de nouveaux critères d'évaluation qui permettront d'analyser les demandes en fonction des objectifs recherchés.

AVANTAGES

La technique des usages conditionnels introduit donc une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation à chaque fois. L'adoption d'un tel règlement offre les avantages suivants:

- Évite de modifier le règlement à chaque nouvelle demande;
- Délai de traitement plus rapide;
- Chaque nouvelle demande concernant un usage conditionnel doit être soumise au CCU;
- Possibilité d'accepter ou de refuser toute demande;
- Le conseil d'arrondissement peut imposer toutes les conditions à l'intérieur de son champ de compétence;
- Autorisation accordée sur une base discrétionnaire;
- Chaque personne intéressée peut se faire entendre lors de la séance où la demande est étudiée;

PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Dans l'éventualité où le règlement sur les usages conditionnels serait adopté, chaque demande d'usage conditionnel devra se soumettre à la procédure suivante, telle que prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme:

- Présentation du dossier, analyse et recommandation du CCU au conseil d'arrondissement;
- Publication d'un avis dans les journaux et installation d'une affiche sur l'emplacement visé par la demande (au moins 15 jours avant la tenue de la séance ou à laquelle le conseil d'arrondissement doit statuer sur la demande);
- Adoption, par résolution du conseil d'arrondissement, de la recommandation.
- Le cas échéant, demande d'un certificat d'occupation ou d'un permis de modification.

ANALYSE DU DOSSIER PAR LE CCU

Lors de l'analyse par le CCU, le dossier est évalué en tenant compte du site où s'exercera l'usage et son impact sur le voisinage. Chaque demande est évaluée selon des critères, entre autres:

1. La compatibilité de l'usage proposé avec le milieu environnant;
2. La qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction, à l'aménagement et à l'occupation des espaces extérieurs;
3. La possibilité que le bâtiment soit de nouveau utilisé aux fins permises par le règlement d'urbanisme;
4. L'ampleur des travaux de modifications nécessaires;
5. Le nombre d'occupations semblables dans la même zone;

ADOPTION DE LA RECOMMANDATION

La recommandation du CCU est adoptée par résolution du conseil. La résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit stipuler les raisons de sa décision qu'elle soit acceptée ou refusée. Cependant, le conseil, s'il le juge opportun, peut dans la résolution accordant l'autorisation de pratiquer l'usage, imposer toutes conditions compte tenu de ses compétences.

Cette autorisation est donc accordée sur une base discrétionnaire et elle peut dépendre de conditions particulières qui ne sont pas prévues par les règlements de l'arrondissement.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

En marge de l'adoption de cette nouvelle procédure, une modification est prévue aux articles 231 et 232 du règlement d'urbanisme (01-276) afin de permettre aux établissements universitaires situés dans une zone E.4 (3) de déposer une demande de permis pour l'usage débit de boissons alcooliques. Ces articles traitent de l'interdiction de pratiquer un usage de débit de boissons alcooliques à moins de 50 mètres d'un terrain occupé par une école préscolaire, primaire ou secondaire et à moins de 25 mètres d'une salle d'amusement. À cet égard, la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant fait partie des critères d'analyse lors d'une demande d'autorisation pour un usage conditionnel.

Il sera également nécessaire d'amender le Règlement sur les tarifs (RCA05 17079) pour y inclure les frais liés à l'étude pour l'approbation d'une demande d'un usage conditionnel. Le tarif proposé est de 1 800 \$.

Finalement, le nouveau règlement sur les usages conditionnels, est sujet à une approbation référendaire par les personnes habiles à voter.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement l'adoption de ce règlement pour les motifs suivants:

- L'adoption du règlement sur les usages conditionnels réduit le délai de traitement des demandes;
- Le règlement sur les usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation d'urbanisme à chaque fois;
- Le règlement sur les usages conditionnels permet d'exercer un contrôle adéquat sur l'implantation et l'exercice de certains usages qui peuvent s'intégrer dans un secteur d'usage et en limiter les impacts;
- Le conseil d'arrondissement peut, compte tenu de ses compétences, imposer toute condition qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage demandé;
- Lors de sa séance du 17 janvier 2006 le Comité consultatif d'urbanisme a recommandé favorablement au conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce l'adoption du projet de règlement sur les usages conditionnels.

Aspect(s) financier(s)

Comme la proposition d'adopter un projet de règlement sur les usages conditionnels est initiée par l'arrondissement les frais de publication pour les avis dans les journaux seront assumés par l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce.

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

- Publication dans les journaux de l'avis de consultation
- Publication pour ouverture du registre pour signature

13 février 2006
mars 2006

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Étude du dossier et recommandation du CCU 17 janvier 2006
- 1^{re} lecture et adoption du projet de résolution 6 février 2006
- Publication dans les journaux de l'avis de consultation publique 22 février 2006
- Consultation publique 6 mars 2006
- 2^e lecture et adoption du second projet de résolution 6 mars 2006
- Publication pour ouverture du registre pour signature mars 2006
- Référendum (si nécessaire) N/A
- Adoption du règlement sur les usages conditionnels 3 avril 2006
- Délivrance du certificat de conformité mai 2006

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Voir fiche cadre réglementaire en pièce jointe.

Validation

<p>Intervenant et Sens de l'intervention Avis favorable avec commentaires : Affaires corporatives , Direction du contentieux (Jean-François MILOT)</p>
<p>Autre intervenant et Sens de l'intervention</p>

<p>Responsable du dossier Dino CREDICO Conseiller en Aménagement Tél. : 868-4463 Télécop. : 868-5050</p> <p>Daniel Lafond Chef de division Urbanisme Tél.: (514) 872-6323 Fax.: (514) 868-5050</p>	<p>Endossé par: Jean-Yves BISSON Directeur (par intérim) Tél. : 872-2345 Télécop. : 868-5050 Date d'endossement : 2006-01-26</p>
--	---

Numéro de dossier : 1053779011

PROJET DE RÈGLEMENT RCA06 17097 SUR LES USAGES CONDITIONNELS

VU les articles 145.31 à 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1);

VU l'article 131 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4);

SECTION I DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

«arrondissement» : arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce;

«comité» : le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce;

«conseil» : le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce;

«débit de boissons alcooliques» : tout établissement qui requiert ou détient un permis de brasserie, de taverne ou de bar au sens de la *Loi sur les permis d'alcool* (L.R.Q., chapitre P-9.1) incluant, notamment, un bistro ou un café;

«directeur» : le directeur de la Direction de l'aménagement urbains et des services aux entreprises de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce;

«établissement» : un espace utilisé pour l'exploitation d'un usage, excluant un logement;

«terrain» : un lot, une partie de lot ou un ensemble de lots formant une seule propriété, à l'exception d'une partie de terrain qui fait l'objet d'une résolution ou d'un avis d'imposition de réserve en vertu de la loi.

SECTION II OBJET

2. Un usage conditionnel spécifié à une sous-section de la section IV du présent règlement dans une zone précisée dans cette même sous-section peut être autorisé conformément au présent règlement.

3. L'agrandissement d'un usage conditionnel autorisé en vertu du présent règlement doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation conformément au présent règlement.

SECTION III PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION

4. Toute autorisation visée à la section II du présent règlement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation présentée au directeur sur le formulaire fourni à cet effet par l'arrondissement. Cette demande doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1° l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus;
 - 2° la nature de l'usage conditionnel qui serait exercé;
 - 3° une évaluation du coût du projet;
 - 4° un certificat de localisation du terrain et du bâtiment visé par l'usage conditionnel;
 - 5° une copie authentique du titre de propriété ou, s'il s'agit d'une propriété de la Ville de Montréal, d'une preuve d'intention d'achat agréée par la Ville;
 - 6° dans le cas où le requérant n'est pas le propriétaire, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
 - 7° un écrit exposant les motifs de la demande et une description abrégée de l'usage conditionnel visé.
5. Le tarif fixé au règlement annuel sur les tarifs de l'arrondissement pour l'étude d'une telle demande doit être payé.
6. Dans les 120 jours de la date de réception de la demande visée à l'article 4, le requérant doit déposer auprès du directeur les renseignements suivants, lorsque ceux-ci s'appliquent à la demande :
- 1° les plans du bâtiment existant ou à ériger sur le terrain;
 - 2° dans le cas d'une occupation d'un bâtiment existant, les travaux à prévoir pour rendre le bâtiment conforme à l'usage projeté ainsi qu'un rapport d'un professionnel certifiant que le bâtiment une fois modifié sera conforme aux exigences du code de construction en vigueur;
 - 3° les occupations du domaine public à prévoir;
 - 4° les accès véhiculaires et piétonniers, les espaces de stationnement et les rampes d'accès et plates-formes élévatrices pour fauteuils roulants.

Le requérant peut joindre tout autre document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose.

7. En outre des renseignements prévus à l'article 6, le directeur peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du projet. Il doit fixer pour la production d'une telle étude ou expertise un délai d'au plus 120 jours qui commence à courir à la date à laquelle le directeur avise le requérant de cette exigence.
8. La demande d'autorisation devient caduque si le requérant n'a pas déposé les documents exigés à l'article 6 dans le délai prescrit à cet article.
- Dans le cas prévu au premier alinéa, le tarif perçu est non remboursable et les documents fournis par le requérant demeurent la propriété de la Ville.
9. Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque par l'effet du premier alinéa de l'article 8, le requérant peut présenter une nouvelle demande à condition de se conformer à toutes les exigences du présent règlement, y compris le paiement du tarif.
10. La demande d'autorisation est considérée comme étant dûment complétée à la date où tous les documents et renseignements requis par les articles 4 et 6 et, s'il y a lieu, par l'article 7 ont été déposés à l'arrondissement.

SECTION IV

CRITÈRES D'ÉVALUATION DES USAGES CONDITIONNELS PAR CATÉGORIE D'USAGES

SOUS-SECTION I

DÉBIT DE BOISSON ALCOOLIQUE

- 11.** Dans toute zone où est autorisé l'usage E.4 (3), l'usage conditionnel débit de boisson alcoolique peut être autorisé comme usage complémentaire.

L'autorisation d'exercer un usage conditionnel débit de boisson alcoolique peut être approuvé conformément au présent règlement s'il est rattaché à un campus universitaire.

- 12.** Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation pour l'usage conditionnel débit de boisson alcoolique sont les suivants :

- 1° la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant en tenant compte des éléments suivants :
- a) la localisation de l'usage à l'intérieur du secteur, sur le terrain et à l'intérieur du bâtiment;
 - b) la nature et le degré de concentration de cet usage et des autres usages implantés dans le bâtiment et dans le secteur;
 - c) la localisation des accès à l'emplacement et à l'intérieur du bâtiment;
 - d) les caractéristiques du bâtiment occupé de même que celles de l'aménagement et de l'occupation des espaces extérieurs;
 - e) la nature des modifications apportées à la construction existante;
 - f) le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendré par le projet;
 - g) l'émission d'odeurs, de lumière, de bruit et de toutes autres nuisances pouvant être générées par le projet;
- 2° la qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction, à l'aménagement et à l'occupation des espaces extérieurs;
- 3° la possibilité que le bâtiment soit de nouveau utilisé aux fins permises par le règlement d'urbanisme;
- 4° l'ampleur des travaux de modification nécessaires;
- 5° le nombre d'occupations semblables dans la même zone.

SECTION V

PROCÉDURE D'APPROBATION D'UN USAGE CONDITIONNEL

- 13.** Lorsque la demande d'autorisation est dûment complétée, celle-ci doit être transmise par le directeur, dans un délai de 90 jours, au comité.
- 14.** Le comité étudie la demande et peut exiger, s'il le juge nécessaire, tout renseignement supplémentaire au directeur ou au requérant.
- 15.** À la suite de la réception de la demande d'autorisation par le comité, celui-ci formule par écrit sa recommandation. Cet avis est transmis au conseil.
- 16.** Au moins 15 jours avant la séance où le conseil statuera sur la demande, l'arrondissement doit poser une affiche ou une enseigne sur l'emplacement visé par la demande et faire publier un avis indiquant :
- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil;

- 2° la nature de l'usage conditionnel demandé;
- 3° la désignation de l'immeuble affecté;
- 4° que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil relativement à cette demande d'autorisation.

SECTION VI
DÉCISION DU CONSEIL

- 17. La résolution par laquelle le conseil accorde ou refuse la demande doit être conforme à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Une copie certifiée conforme de cette résolution doit être transmise au requérant le plus tôt possible après son adoption.
- 18. La résolution par laquelle le conseil accorde la demande doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

SECTION VII
DISPOSITION PÉNALE

- 19. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à une disposition d'une résolution du conseil adoptée en vertu du présent règlement commet une infraction et est passible :
 - 1° s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 100\$ à 1 000\$;
 - b) pour une première récidive, d'une amende de 500\$ à 1 500\$;
 - c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$;
 - 2° s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 300\$ à 2 000\$;
 - b) pour une première récidive, d'une amende de 1 000\$ à 3 000\$;
 - c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 2 000\$ à 4 000\$.

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE
1^{ER} MAI 2006.**

Le maire d'arrondissement,
Michael APPLEBAUM

Le secrétaire d'arrondissement,
Elaine Doyle, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1063779003
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Donner un avis de motion et adopter un projet d'un règlement visant à modifier le Règlement d'urbanisme (01-276) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce afin de régir les règles de proximité pour la catégorie d'usage débit de boissons alcooliques.	

Contenu

Contexte

Dans le but de limiter la pratique de l'usage débit de boissons alcooliques, le conseil d'arrondissement a pris, en 2002, la décision de modifier le Règlement d'urbanisme (01-276) de façon à autoriser cet usage uniquement sur une partie du chemin St-Jacques et du boulevard Sainte-Anne-de-Bellevue. Dernièrement, l'Université Concordia a déposé une demande de projet particulier afin d'autoriser la pratique de cet usage pour une de ses salles de spectacles (Salle Oscar Peterson) et pour son complexe sportif.

Suite à cette demande, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a débuté une réflexion sur le cadre réglementaire applicable au type d'usage débit de boissons alcooliques à l'arrondissement et a entrepris des procédures pour adopter un Règlement sur les usages conditionnels.

Le Règlement d'urbanisme (01-276) qui régit l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce, notamment au niveau des usages, est un règlement qui permet, dans un territoire donné, d'autoriser ou de refuser un usage. En vertu de la règle de l'uniformité, les usages, pour une zone donnée, sont soit autorisés dans l'ensemble de la zone, soit prohibés.

Le présent projet vise donc, à proposer des ajustements réglementaires afin que le traitement d'une demande soit analysé dans le cadre général du Règlement sur les usages conditionnels. L'objectif du présent projet de modification est de permettre aux établissements universitaires localisés dans les secteurs d'usages E.4(3) de déposer une demande d'autorisation pour l'usage débit de boissons alcooliques en vertu des critères d'évaluation du Règlement sur les usages conditionnels malgré les normes de proximité applicables à l'usage débit de boissons alcooliques.

Décision(s) antérieure(s)

RCA02 17018: Règlement RCA02 17018 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) à l'effet de limiter l'autorisation des usages spécifiques débit de boissons alcooliques et salle d'amusement aux abords du boulevard Sainte-Anne-de-Bellevue et d'une partie de la rue Saint-Jacques (**CA02 170299 - Décembre 2002**)

Description

Dans le cadre de leurs activités, les établissements universitaires proposent souvent des événements à caractères culturels, sportifs, sociaux ou autres pour des oeuvres caritatives, des levées de fonds ou tout simplement pour offrir à leur clientèle une vie étudiante de qualité en dehors du cadre scolaire. Au fil des ans, ces événements sont devenus une source importante de financement reliée au bon fonctionnement des Universités.

L'activité débit de boissons alcooliques serait autorisée comme usage complémentaire à l'usage principal institutionnel. À cet égard, les événements durant lesquels cet usage serait pratiqué sont habituellement définis dans le temps et fixés à des moments périodiques de l'année, contrairement aux établissements de débit de boissons alcooliques conventionnelles qui offrent ce service en tout temps.

De plus, les terrains occupés par les établissements universitaires ont une superficie relativement grande. Il est donc possible qu'un établissement universitaire respectant les normes de proximité, établi pour les écoles et les salles d'amusement, ne soit pas en mesure d'obtenir une autorisation pour pratiquer l'usage demandé, car les limites de propriété sur laquelle il se trouve ne répondent pas à ces normes. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises propose donc de modifier le Règlement d'urbanisme (01-276) de façon à permettre qu'une demande d'autorisation soit déposée et étudiée en fonction du Règlement sur les usages conditionnels.

Le Règlement d'urbanisme (01-276) prescrit, aux articles 231 et 232, que dans un secteur où est autorisé un débit de boissons alcooliques, celui-ci doit être situé à une distance minimale de 50 mètres d'un terrain occupé par une école préscolaire, primaire ou secondaire et 25 mètres minimum d'une salle d'amusement. Le projet de règlement proposé aurait pour effet de permettre aux établissements universitaires, situés dans un secteur d'usage E.4 (3), de déposer une demande d'autorisation en vertu du Règlement sur les usages conditionnels malgré la norme de proximité énoncée au Règlement d'urbanisme (01-276). La requête serait alors analysée en fonction des critères d'évaluation énoncés dans le Règlement sur les usages conditionnels. En tout, sept (7) secteurs d'usages E.4 (3) seraient affectés par cette modification sur le territoire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce.

AVANTAGES

La technique des usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation qui permet d'implanter, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation à chaque fois. L'adoption d'un tel règlement offre les avantages suivants:

- Évite de modifier le règlement à chaque nouvelle demande;
- Délai de traitement plus rapide;
- Chaque nouvelle demande concernant un usage conditionnel doit être soumise au CCU;
- Possibilité d'accepter ou de refuser toute demande;
- Le conseil d'arrondissement peut imposer toutes conditions à l'intérieur de son champ de compétence;
- Autorisation accordée sur une base discrétionnaire;
- Chaque personne intéressée peut se faire entendre lors de la séance où la demande est étudiée.

ANALYSE DU DOSSIER PAR LE CCU

Lors de l'analyse par le CCU, le dossier est évalué en tenant compte du site où s'exercera l'usage et son impact sur le voisinage. Chaque demande est évaluée selon des critères, entre autres:

1. La compatibilité de l'usage proposé avec le milieu environnant;
 2. La qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'apparence extérieure de la construction, à l'aménagement et à l'occupation des espaces extérieurs;
 3. La possibilité que le bâtiment soit de nouveau utilisé aux fins permises par le règlement d'urbanisme;
 4. L'ampleur des travaux de modifications nécessaires;
 5. Le nombre d'occupations semblables dans la même zone.
-

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement la présente demande pour les raisons suivantes:

- L'arrondissement va adopter un Règlement sur les usages conditionnels pour évaluer les demandes d'autorisation pour pratiquer l'usage débit de boissons alcooliques;
- En vertu du Règlement sur les usages conditionnels, le conseil d'arrondissement peut imposer toutes conditions (à l'intérieur de son champ de compétence) qui doivent être remplies relativement à l'exercice de l'usage;
- La modification au règlement d'urbanisme vise à assouplir les normes réglementaires générales pour les grandes institutions universitaires afin d'étudier les demandes en vertu du Règlement sur les usages conditionnels;
- À sa séance du 17 janvier 2006 le Comité consultatif d'urbanisme recommande favorablement au conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce le projet de modification du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Aspect(s) financier(s)

Comme la proposition de modifier le Règlement d'urbanisme (01-276) est initiée par l'arrondissement, les frais de publication pour les avis dans les journaux seront assumés par l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce.

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

- Publication dans les journaux de l'avis de consultation 13 février 2006
- Publication pour ouverture du registre pour signature mars 2006

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Étude du dossier et recommandation du CCU 17 Janvier 2006
- 1^{re} lecture et adoption du projet de résolution 6 février 2006
- Publication dans les journaux de l'avis de consultation publique 13 février 2006
- Consultation publique 6 mars 2006
- 2^e lecture et adoption du second projet de résolution 6 mars 2006
- Publication pour ouverture du registre pour signature mars 2006
- Référendum (si nécessaire) N/A
- Adoption du règlement 3 avril 2006
- Délivrance du certificat de conformité Mai 2006

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Voir fiche cadre réglementaire en pièce jointe.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives, Direction du contentieux (Jean-François MILOT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme

Responsable du dossier

Endossé par:

Dino CREDICO
Conseiller en Aménagement
Tél. : 868-4463
Télécop. : 868-5050

Daniel Lafond
Chef de division, urbanisme
Tél.: (514) 872-6323
Fax.: (514) 868-5050

Jean-Yves BISSON
Directeur (par intérim)
Tél. : 872-2345
Télécop. : 868-5050
Date d'endossement : 2006-01-25

Numéro de dossier : 1063779003

**PROJET DE RÈGLEMENT RCA06 17098 MODIFIANT LE RÈGLEMENT
D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-
DAME-DE-GRÂCE (01-276 DE L'ANCIENNE VILLE DE MONTRÉAL)**

VU l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1);

VU l'article 131 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4);

1. Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276 de l'ancienne Ville de Montréal) est modifié par l'addition, après l'article 232, de l'article suivant:

«**232.1.** Malgré les articles 231 et 232, l'usage débit de boissons alcooliques est autorisé à moins de 50 mètres d'un terrain occupé par une école préscolaire, primaire et secondaire et à moins de 25 mètres d'une salle d'amusement pour les catégories d'usages faisant l'objet d'une demande d'autorisation en vertu du Règlement sur les usages conditionnels».

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE
1^{ER} MAI 2006.**

Le maire d'arrondissement,
Michael APPLEBAUM

Le secrétaire d'arrondissement,
Elaine Doyle, avocate