

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2015-091
17-252-01-12-22

<p>1. Événement, date et lieu (15-06-18)</p> <p>Consultation LAU et RRVQ C. P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ C. P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Maison de la coopération, 155, boul. Charest Est, 19 h, salle 02</p>	<p>2. Origine</p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p>Modification à la réglementation d'urbanisme relativement à une utilisation temporaire maximale de 5 ans des lots 1 478 569 et 1 478 570, 222, rue Saint-Joseph Est, pour un usage de débit d'alcool et pour un usage de café-terrasse en cour arrière (R.C.A.1V.Q. 240) quartier Saint-Roch</p>										
<p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mmes Alexandrine Cardin-Dubé, Karine Mutchmore, MM. Simon Gauvin, Kevin Mark et Nicolas Saucier</p> <p>Membre sans droit de vote : Mme Chantal Gilbert</p> <p>Personnes-ressources : Mme Caroline Houde et M. André Martel, Arrondissement de La Cité-Limoilou</p>												
<p>5. Information présentée</p> <p>Rappel du cheminement d'une demande de modification aux règlements d'urbanisme. Présentation du projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 240. Présentation d'information relative à la présente consultation : demande d'opinion au conseil de quartier et consultation dans le cadre de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i>. Le projet de règlement R.C.A.1V.Q. 240 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. La fiche de présentation, le projet de règlement et les modalités pour déposer une demande de participation à un référendum, incluant la carte relative à la zone concernée et aux zones contiguës, ont été remis au public et aux membres du conseil de quartier.</p>												
<p>6. Recommandation spécifique du mandaté</p> <p>À l'unanimité, recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la demande, c'est-à-dire une utilisation temporaire maximale de 5 ans des lots 1 478 569 et 1 478 570, 222, rue Saint-Joseph Est, pour un usage de débit d'alcool et pour un usage de café-terrasse en cours arrière qui peut comporter un bar (R.C.A.1V.Q. 240).</p>												
<p>7. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2)</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1)	0	2)	5	Abstention	0	Total	5	<p>8. Description des options</p> <p>1) Statu quo, c'est-à-dire recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de refuser la demande.</p> <p>2) Recommander au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'approuver la demande, c'est-à-dire une utilisation temporaire maximale de 5 ans des lots 1 478 569 et 1 478 570, 222, rue Saint-Joseph Est, pour un usage de débit d'alcool et pour un usage de café-terrasse en cour arrière qui peut comporter un bar (R.C.A.1V.Q. 240).</p>	
Option	Nombre de votes											
1)	0											
2)	5											
Abstention	0											
Total	5											
<p>9. Questions et commentaires du public</p> <p style="text-align: right;">Nombre de personnes présentes : 43 Nombre de commentaires : 13</p>												
<p>Enjeux : Dans le cadre de la présentation des enjeux, Mme Chantal Gilbert, conseillère municipale du district Saint-Roch-Saint-Sauveur, souligne que l'autorisation d'une terrasse associée à un bar doit être étudiée avec soin, particulièrement si celle-ci est située dans une zone où la vocation résidentielle est présente. Dans le projet à l'étude, la terrasse sera construite dans une cour intérieure sur laquelle donnent deux logements qui sont situés dans le bâtiment qui appartient aux propriétaires du projet. Compte tenu du lieu, le problème de bruit pouvant émaner de la terrasse apparaît bien circonscrit. S'appuyant sur ce qui précède, elle souligne qu'il s'agit d'un endroit intéressant pour installer une terrasse et celle-ci constituerait un atout pour le quartier qui manque de ce type d'installation. Par ailleurs, elle rappelle que le projet de règlement est une permission temporaire de 5 ans, ce qui permettra de tester l'intégration de ce commerce dans le quartier avant de l'autoriser de façon définitive. Enfin, concernant le projet global du Deux 22, un concept de boutique de vêtements incluant un resto-bar, elle anticipe que ce concept novateur contribue à renforcer la vitalité commerciale du quartier.</p> <p>Questions :</p> <p>Y aura-t-il des spectacles sur la terrasse? R. : Il n'y aura pas de spectacles sur la terrasse.</p> <p>Combien y aura-t-il de places assises sur la terrasse et dans le resto-bar? R. : Il y aura 45 places sur la terrasse et 45 places dans le resto-bar.</p> <p>Quel est l'âge de la clientèle? R. : La clientèle cible est de 25 à 45 ans.</p>												

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2015-091
17-252-01-12-22

9. Questions et commentaires du public (SUITE)

Nombre de personnes présentes : 43

Nombre de commentaires : 12

Questions (suite)

Si la permission temporaire pour le permis de bar est autorisée pour le 222, rue Saint-Joseph Est, est-ce qu'elle s'appliquera ailleurs dans la zone? R. : La représentante de la Ville précise que la permission temporaire concerne seulement le 222, rue Saint-Joseph Est. Si un propriétaire d'un autre établissement souhaite s'en prévaloir, il devra faire une demande à la Ville.

Est-ce que la permission temporaire est rattachée au propriétaire de l'établissement? R. : La représentante de la Ville indique que la permission temporaire est rattachée au bâtiment. Conséquemment, si le propriétaire actuel décidait de fermer le resto-bar, un autre promoteur pourrait se prévaloir de cette permission pour ouvrir un autre resto-bar au même endroit.

Est-ce que la Ville a un règlement sur le bruit? R. : La représentante de la Ville précise que la Ville a un règlement sur le bruit. Il est donc possible pour une personne de porter plainte en matière de bruit et de demander à ce qu'une mesure du bruit soit prise.

Commentaires :

Le requérant, qui a aussi fondé le Pub du Parvis, indique qu'avec ses associés ils ont acheté l'immeuble du 222, rue Saint-Joseph, un immeuble qui n'a pas fait l'objet de rénovation depuis plusieurs années. Le projet, qui marie une boutique de vêtements et un resto-bar, vise une clientèle provenant de l'ensemble du territoire de la Ville, en plus de celle du quartier. Il souligne que le resto-bar offrira des produits locaux, à prix locaux. L'espace qu'occupera la terrasse est situé dans la cour intérieure d'une superficie de 650 p² et est entièrement entouré de bâtiments. La cour est non utilisée, non aménagée et accueille des pigeons. Le projet permettra d'utiliser ce lieu et de le rendre agréable. En ce qui a trait aux craintes de bruit pouvant provenir de la terrasse, puisque la terrasse est enclavée le bruit y sera confiné. Le propriétaire a fait le choix d'aménager la terrasse à cet endroit plutôt qu'en façade dans la rue Saint-Joseph, ce qui évitera d'ajouter une nouvelle source de bruit dans cette rue. En outre, un sas sera installé à l'entrée du commerce afin d'y contenir le bruit. À l'exception de son immeuble, tous les bâtiments qui entourent la terrasse n'ont aucun logement. Le rez-de-chaussée de son immeuble est occupé par le commerce Deux 22, le 1^{er} étage loge des bureaux alors que le 2^e et le 3^e étage sont occupés par des logements. Si le 2^e étage a été repris par le propriétaire et fera l'objet d'un réaménagement, il dit avoir informé les locataires du 3^e étage de son projet et offert sa collaboration pour trouver des solutions concernant le bruit pouvant provenir de la terrasse.

Parmi les sept personnes qui se sont prononcées en faveur du projet, cinq disent avoir un lien avec le propriétaire ou le projet (ami, client, conjoint, associé) ceux-ci soulignent le caractère original du projet mélangeant boutique et resto-bar, l'opportunité de doter ce secteur de la rue Saint-Joseph d'une terrasse, la volonté des propriétaires de créer un endroit agréable. D'autre part, le propriétaire d'un resto-bar de la rue Saint-Joseph se montre favorable au projet présenté. Il ne craint pas la compétition, au contraire, il estime qu'il manque de resto-bar et ce projet permettra de satisfaire davantage de clients qui souhaitent se rendre dans ce type de commerce. En ce qui a trait au bruit, il considère que cette question relève de la gestion du commerce, qu'il est possible d'avoir un bon contrôle de la salle du restaurant et d'empêcher les clients qui sortent pour fumer de le faire avec leur consommation. Par ailleurs, le président de la SDC souligne que ce projet de par son concept original constitue un ajout au tissu commercial du quartier.

Soulignant la qualité architecturale de la façade en brique du bâtiment et sa crainte que l'aménagement de la terrasse ait un impact dommageable sur le bâtiment, un résident se dit heureux d'entendre le propriétaire signaler que la façade ne fera pas l'objet de gros travaux et que celui-ci est conscient qu'il s'agit d'un défi important afin de ne pas altérer la qualité du bâtiment. En ce qui a trait à la terrasse, le propriétaire ne peut intervenir sur les murs des autres bâtiments, car ils ne lui appartiennent pas. Par conséquent, toute intervention sur ces murs doit se faire en collaboration avec les autres propriétaires.

Une résidente du quartier, voisine d'un resto-bar, fait état de la difficulté à habiter à proximité d'un tel établissement, notamment si le bar est ouvert jusqu'à 3 h et si la clientèle va à l'extérieur pour fumer. Elle souligne qu'au début les propriétaires étaient très attentifs aux remarques du voisinage, mais qu'avec le temps cette attention a diminué. Cela étant dit, elle observe que le projet du Deux 22 est différent par sa clientèle et par le fait que la terrasse est confinée dans une cour intérieure, ce qui, pour elle, définit mieux l'espace par rapport à une terrasse sur la rue et, par conséquent, permettra aux propriétaires un meilleur contrôle de l'ambiance de la terrasse.

Tout en disant ne pas s'opposer au projet, l'un des résidents de l'immeuble du Deux 22 se dit tout de même inquiet du bruit pouvant provenir de la terrasse. Il souligne qu'il est difficile d'utiliser les chambres situées en façade sur la rue Saint-Joseph étant donné le bruit provenant d'un resto-bar voisin. L'installation d'une terrasse dans la cour arrière de l'immeuble risque maintenant de rendre très difficile l'utilisation des chambres qui donnent sur cette terrasse. Il souhaite obtenir la collaboration du propriétaire afin d'analyser différentes solutions, dont la fermeture du balcon qui donne sur la terrasse. Le propriétaire rappelle qu'il est disposé à collaborer afin de trouver une ou des solutions.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Saint-Roch

Numéro de dossier : Réf. : A1GT2015-091
17-252-01-12-22

10. Questions et commentaires du mandaté

Questions :

Pourquoi accorder une permission temporaire de 5 ans plutôt que 3 ans? R. : La représentante de la Ville précise que la durée maximale d'une permission temporaire est de 5 ans. Elle n'est pas renouvelable. Il est possible d'accorder une permission pour une période plus courte. Toutefois, comme les délais pour le renouvellement sont longs, la Ville préfère accorder le délai maximal.

Qui détermine les heures d'ouverture des commerces? R. : La représentante de la Ville indique que les heures d'ouverture sont régies par le gouvernement du Québec.

Est-ce que le propriétaire fermera son établissement à 3 h durant toute l'année? R. : Durant la saison estivale, il est probable que la terrasse ferme à 3 h, en même temps que le resto-bar. Toutefois, il n'est pas en mesure de préciser si cela sera tous les jours de la semaine. En dehors de la saison estivale, l'établissement pourrait fermer plus tôt certains jours de la semaine. Toutefois, cette possibilité n'est pas un engagement, il faut dans un premier temps mettre en opération le resto-bar et connaître quel en sera l'achalandage.

Est-ce que le propriétaire envisage des moyens pour atténuer le bruit de la terrasse, par exemple en faisant des travaux sur les murs adjacents à celle-ci? R. : Cette question n'a pas été discutée pour le moment. Toutefois, le propriétaire se dit prêt à collaborer avec les locataires de son immeuble et ses architectes pour trouver des solutions. De plus, sauf celui de son bâtiment, il rappelle que toute intervention sur les murs qui entourent la terrasse nécessitera la collaboration des propriétaires voisins, ces murs ne lui appartiennent pas.

Commentaires :

Les membres qui sont intervenus se montrent favorables au projet et soulignent le concept inusité qui regroupe dans un même local un commerce de vêtements et un resto-bar. Par contre, ils conçoivent qu'il y aura des désagréments en matière de bruit pour les résidents du bâtiment durant l'été, c'est-à-dire durant la période où la terrasse est ouverte. Par contre, ils comprennent que le propriétaire tient à maintenir une relation de bon voisinage et qu'il existe des recours au plan réglementaire pour les résidents si le bruit est déraisonnable.

11. Suivis recommandés

Transmettre à la Division de la gestion du territoire. Annexer au rapport du conseil d'arrondissement.

Approuvé par



Simon Gauvin
Président
Conseil de quartier de Saint-Roch
22 juin 2015

Préparé par



André Martel
Conseiller en consultations publiques
Arrondissement de La Cité-Limoilou