

Public notice



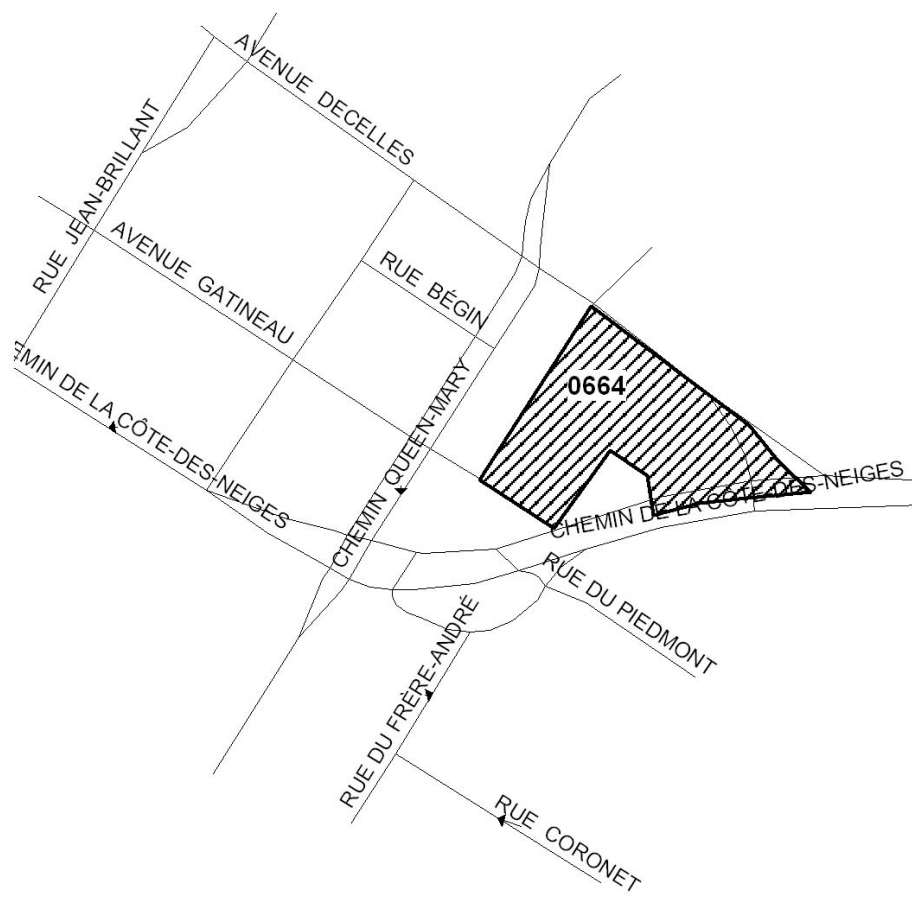
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA12 170308 approving specific proposal PP-67 authorizing the occupancy of the street level of the building at 3300, avenue Troie, at the corner of avenue Decelles, for commercial purposes in use category C.2, with a maximum floor area of 150 m² and the corresponding signage, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)*

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA12 170308 approving the above specific proposal PP-67, at the regular meeting of the borough council held on September 5, 2012, there will be a public consultation meeting on **Thursday, October 4, 2012, at 6:30 p.m., at 5160, boulevard Décarie, 4th floor, Montréal**, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development* (R.S.Q., c. A-19.1).

THAT the purpose of this draft resolution is to allow the following commercial uses in use category C.2: sporting and recreation goods, office supplies, office, specialized teaching institution, grocery store, florist, art gallery, day care centre, financial institution, bookstore, stationery, scientific and professional material, restaurant, caterer, personal and domestic services, personal care and clothing, shoes. Also to allow these uses to occupy a floor area of up to 150 m² and to have the signage provisions applicable to a category C.2 use sector apply on the avenue Decelles side.

THAT this specific proposal concerns zone 0664 illustrated below:



THAT in the course of this public meeting, the chair will explain the draft resolution and the consequences of its adoption and will hear interested parties wishing to be heard.

THAT this draft resolution is subject to approval by referendum.

THAT this draft resolution and related report (in French) are available for consultation at the Accès Montréal office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. and on Saturday from 9 a.m. to 12 p.m. A copy of the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

THAT this notice and the draft resolution and related report (in French) are also available on the borough Website, at ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, under "Public notices".

GIVEN AT MONTRÉAL, this September 19, 2012

Geneviève Reeves
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1121378010
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	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à permettre un éventail d'usages commerciaux au niveau directement accessible depuis la rue, sur une superficie maximale de plancher pouvant atteindre 150 m ² et une proportion d'enseignes en lien avec ce type d'occupation, pour le bâtiment situé au 3300, avenue Troie, au coin de l'avenue Decelles, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le promoteur du projet d'habitation en copropriété, actuellement en construction et situé au 3300, avenue Troie, désire utiliser la totalité de la partie du niveau directement accessible depuis la rue, qu'il réservait aux fins d'usages complémentaires de nature commerciale (\pm 135 m²), pour un seul établissement de type restaurant (café). De plus, il souhaite ouvrir une possibilité pour que cet espace soit également disponible à des fins de bureaux. En vertu des articles 146 et 147 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), les usages souhaités ne font pas partie de la liste des usages complémentaires permis en secteur d'usages de catégories H.7 et la superficie de plancher commercial demandée, soit 150 m², excède la superficie pouvant être allouée par établissement, soit un maximum de 100 m².

La demande consiste à élargir l'éventail des usages commerciaux autorisable, que ceux-ci puissent occuper une superficie de plancher pouvant atteindre 150 m² et que les superficies d'enseignes permises puissent aller de pair avec ces usages commerciaux, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

- CA07 170413 - le 3 décembre 2007, le conseil d'arrondissement approuvait la démolition de l'immeuble du 3300, avenue Troie, suite à un appel de la décision du comité l'ayant autorisé (dossier 1074509009).
- CA11 170223 - le 27 juin 2011, le conseil d'arrondissement approuvait une nouvelle demande de démolition de l'immeuble du 3300, avenue Troie, suite à un appel de la décision du comité l'ayant autorisé (dossier 1111378004).

Description

Les principales caractéristiques du lieu visé par la demande sont :

Localisation du bâtiment :

- Le bâtiment est localisé à un point de rencontre avec le chemin de ceinture du mont Royal. Ce carrefour Troie/Decelles représente un point charnière entre ville et espaces verts.
- Avec le bâtiment du 3315, chemin Queen-Mary, le bâtiment du 3300, avenue Troie représente la finalité est de l'axe Queen-Mary et un pont entre les activités institutionnelles que représente l'Université de Montréal et le cimetière Notre-Dame-des-Neiges à l'est et l'axe commercial du chemin de la Côte-des-Neiges et de l'Oratoire Saint-Joseph plus à l'ouest.
- Les usages de la catégorie C.2 sont autorisés dans le bâtiment du 3315, chemin Queen-Mary. On y trouve par ailleurs un café, une agence de voyages, un nettoyeur, un poste de police de quartier.
- À lui seul, le site de l'Université de Montréal représente un bassin de travailleurs et d'étudiants hors du commun.

Caractéristiques du local :

- L'espace disponible, tel qu'illustré sur les plans ayant fait l'objet d'un permis, est de 135 m² au niveau directement accessible depuis la rue, mais pourrait atteindre jusqu'à 150 m².
- Une terrasse extérieure est planifiée, adjacente aux locaux commerciaux et possède une superficie d'environ 50 m².
- L'accès à l'espace commercial se fait du côté de l'avenue Decelles et la terrasse donne également de ce côté.
- Les usages autorisés de plein droit dans ce local sont des usages complémentaires à la catégorie d'usages H.7 (habitation de plus de 36 logements). Ils consistent en : dépanneur, fleuriste, buanderie, cordonnerie et des soins personnels (coiffure, esthétique, massage...) et ne peuvent occuper une superficie de plancher de plus de 100 m² chacun.
- L'affichage pour un usage commercial en zone habitation consiste en une enseigne d'une superficie d'au plus 1 m².
- Il s'agit d'un local commercial en copropriété avec les autres copropriétés résidentielles. Les actes de vente des copropriétés résidentielles ne comporte pas de droits de regard sur la nature des commerces pouvant être implantés dans le local commercial.

Justification

- Considérant que la localisation du bâtiment dans la ville interpelle un important bassin d'étudiants et de travailleurs et est en mesure de jouer un rôle de point de repère pour les utilisateurs du chemin de ceinture du mont Royal.
- Considérant que ce bâtiment est en mesure de jouer un rôle plus dynamique dans la trame urbaine que le simple fait d'abriter un dépanneur ou un salon de coiffure.
- Considérant qu'une pratique commerciale équitable doit être établie avec les usages et l'affichage autorisés au rez-de-chaussée du bâtiment du 3315, chemin Queen-Mary.
- Considérant que toute enseigne concernant un établissement localisé dans le "secteur du mont Royal" doit faire l'objet d'une étude qualitative en fonction notamment des critères de l'article 118.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276).
- Considérant que la demande placée (ajout des usages café et bureau seulement) offre peut d'alternatives si ce type d'activité n'est pas concluant et à terme, comporte un risque que le local demeure inoccupé de longues périodes. L'ambiance de ce carrefour important en serait grandement affecté.
- Considérant qu'une démarche reliée à un élargissement des usages plus tard, pourrait comporter un niveau de difficulté élevé, dans un contexte où il faudrait alors tendre à satisfaire un grand nombre de

copropriétaires d'un tel bien fondé.

Nous recommandons d'ajouter quelques usages de plus, appartenant à la catégorie d'usages C.2, en plus de ceux demandés, pour occuper le niveau directement accessible depuis la rue, sur une superficie de plancher ne dépassant pas 150 m², pour le bâtiment du 3300, avenue Troie, aux conditions suivantes :

- que les usages permis soient :
 - a) articles de sport et de loisirs;
 - b) articles de bureau;
 - c) bureau
 - d) école d'enseignement spécialisé;
 - e) épicerie;
 - f) fleuriste;
 - g) galerie d'art;
 - h) garderie;
 - i) institution financière;
 - j) librairie, papeterie;
 - k) matériel scientifique et professionnel;
 - l) restaurant, traiteur;
 - m) services personnels et domestiques;
 - n) soins personnels;
 - o) vêtements, chaussures.
- que pour une enseigne, soit considérée l'application des règles traitant d'un usage de la catégorie C.2, sans égard à l'article 447 (limitation due à une entrée située du côté d'un tronçon exclusivement habitation);
- qu'aucune enseigne ne doit se retrouver sur la façade ou dans la cour avant donnant du côté de l'avenue Troie et son prolongement.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 5 septembre 2012 : avis de motion et adoption du projet de résolution par le CA;
- septembre : assemblée publique de consultation;
- 10 octobre 2012 : adoption d'un second projet de résolution par le CA;
- octobre : procédure d'approbation référendaire;
- 5 novembre 2012 : adoption de la résolution par le CA

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Malgré les articles : 123 (usages), 437 (superficie d'une enseigne en secteur d'usages habitation) et 447 (superficie d'enseigne sur un tronçon de rue situé en secteur d'usages habitation), une mesure d'exception peut être autorisée en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Richard GOURDE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-3389
Télécop. : 514 868-5050
Louis BRUNET
Chef de Division
Tél : 514 872-1569

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2012-08-21 16:25:10

Numéro de dossier : 1121378010

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mercredi 5 septembre 2012

Résolution: CA12 170308

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-67

Il est proposé par Helen FOTOPULOS

appuyé par Marvin ROTRAND

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-67 visant à autoriser l'occupation du niveau adjacent à la rue, du bâtiment situé au 3300, avenue Troie, au coin de l'avenue Decelles, à des fins commerciales de la catégorie d'usages C.2, sur une superficie maximale de plancher de 150 m² et des superficies d'enseignes y correspondant, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

SECTION I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au bâtiment en construction portant le numéro 3300, avenue Troie.

SECTION II
AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation applicable au territoire décrit à l'article 1, l'occupation du bâtiment est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 123, 437 et 447 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276).

SECTION III
CONDITIONS

3. En plus des usages déjà permis, les usages suivants sont autorisés au niveau directement accessible depuis la rue :
 - a) articles de sport et de loisirs;
 - b) articles de bureau;
 - c) bureau

- d) école d'enseignement spécialisé;
- e) épicerie;
- f) fleuriste;
- g) galerie d'art;
- h) garderie;
- i) institution financière;
- j) librairie, papeterie;
- k) matériel scientifique et professionnel;
- l) restaurant, traiteur;
- m) services personnels et domestiques;
- n) soins personnels;
- o) vêtements, chaussures.

4. La superficie de plancher dédiée aux usages commerciaux énumérés à l'article précédent peut atteindre 150 m².

5. Les enseignes relatives aux usages commerciaux sont autorisées selon les dispositions applicables pour un secteur d'usages autorisant la catégorie d'usages principale C.2.

6. Aucune enseigne relative à un commerce n'est permise sur une façade donnant du côté de l'avenue Troie et aucune de ces enseignes n'est autorisée en cour avant donnant du côté de l'avenue Troie et son prolongement jusqu'à l'avenue Decelles.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.06 1121378010

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 septembre 2012