



### **3. - Conditions of validity of an application**

To be valid, any application must state clearly the provision concerned and the zone from which it originates; be received at the borough office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than March 28, 2013 at 4:30 p.m. at the following address: Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, suite 600, Montréal, Québec, H3X 2H9; and be signed by at least 12 interested persons in the zone from which it originates if there are more than 21 interested persons, or otherwise by a majority of the interested persons.

### **4. - Interested persons**

Information to determine which interested persons are entitled to sign an application may be obtained from the borough office, by calling 514 872-9387.

### **5. – No applications**

If there are no valid applications from one or more zones, the second draft resolution may be included in a resolution that does not need to be approved by persons eligible to vote.

### **6. – Consultation**

This second draft resolution is available, in French, 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 noon. A copy may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

This notice and the second draft resolution and related reports are also available, in French, on the borough Website, at [ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), under "Public notices."

Given at Montréal this March 20, 2013.

Geneviève Reeves, avocate  
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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>, excède la superficie pouvant être allouée par établissement, soit un maximum de 100 m<sup>2</sup>.

La demande consiste à élargir l'éventail des usages commerciaux autorisable, que ceux-ci puissent occuper une superficie de plancher pouvant atteindre 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> au niveau directement accessible depuis la rue, mais pourrait atteindre jusqu'à 150 m<sup>2</sup>.
- Une terrasse extérieure est planifiée, adjacente aux locaux commerciaux et possède une superficie d'environ 50 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> chacun.
- L'affichage pour un usage commercial en zone habitation consiste en une enseigne d'une superficie d'au plus 1 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>, 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

**Identification**

|  |  |                            |                                    |
|--|--|----------------------------|------------------------------------|
| <b>Dossier :</b> 1121378010                              | <b>Date de création :</b> 12/09/10   | <b>Statut :</b> Ficelé     | <b>Date de ficelage :</b> 13/02/19 |
| <b>Unité administrative responsable</b>                  | Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme   |                            |                                    |
| <b>Niveau décisionnel proposé</b>                        | Conseil d'arrondissement   |                            |                                    |
| <b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b> | Ne s'applique pas  |                            |                                    |
| <b>Projet</b>  | -  |                            |                                    |
| <b>Objet</b>   | 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 <sup>2</sup> 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). |                            |                                    |
| <b>Responsable :</b> Richard GOURDE                      | <b>Signataire :</b> Stephane P PLANTE  |                            |                                    |
| <b>Inscription au CA :</b>                               | <b>Inscription au CE :</b>   | <b>Inscription au CM :</b> |                                    |

**Contenu**

Lors de l'assemblée publique, divers citoyens ont posé des questions et plusieurs commentaires furent émis.

Des pétitions ont été déposées afin que la résolution ne soit pas adoptée telle que présentée.

Nous retenons que les principales objections soulevées par les citoyens ont trait à tout usage favorisant la rétention d'une clientèle dans un établissement ou sur une terrasse extérieure pouvant y être adjacente, comme un restaurant. Des craintes ont été exprimées notamment quant aux va-et-vient, aux bruits, à la demande en stationnements et à l'atteinte du caractère patrimonial du cimetière situé en face.

Compte tenu des commentaires déposés lors de la consultation publique, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande l'adoption d'une résolution de projet particulier modifiée, consistant à retirer les usages suivants qui apparaissaient au projet de résolution : restaurant, traiteur et épicerie.

**Validation**

|  |
|--|
| <b>Intervenant et Sens de l'intervention</b>       |
| <b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b> |

**Responsable du dossier**

Richard GOURDE

Conseiller(ere) en aménagement

**Tél.** : 514-872-3389

**Télécop.** : 000-0000

**Numéro de dossier** : 1121378010



---

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

---

Séance ordinaire du lundi 4 mars 2013

Résolution: CA13 170088

---

### SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-67

Il est proposé par Lionel PEREZ

appuyé par Marvin ROTRAND

D'adopter, le second projet de résolution modifié, approuvant le projet particulier PP-67 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<sup>2</sup> 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).

#### 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) fleuriste;
- f) galerie d'art;
- g) garderie;
- h) institution financière;
- i) librairie, papeterie;
- j) matériel scientifique et professionnel;
- k) services personnels et domestiques;
- l) soins personnels;
- m) vêtements, chaussures.

4. La superficie de plancher dédiée aux usages commerciaux énumérés à l'article précédent peut atteindre 150 m<sup>2</sup>.

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

Lionel PEREZ

---

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 6 mars 2013