

## Public notice



### PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA16 170339 approving specific proposal PP-96 so as to allow the “Restaurant (café)” use with a maximum floor area of 150 m<sup>2</sup>, a commercial outdoor café and a maximum display area for the multi-family residence at 3300, avenue Troie, 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 CA16 170339 approving the above specific proposal PP-96, at the regular meeting of the Borough Council held on December 5, 2016, there will be a public consultation meeting on **January 25, 2017, at 6:30 p.m., at 5160, boulevard Décarie, 4<sup>th</sup> 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, for the commercial premises in the multi-family residence at 3300, avenue Troie, the “Restaurant (café)” use with a maximum floor area of 150 m<sup>2</sup>, a commercial outdoor café with a maximum floor area of 35 m<sup>2</sup> and a maximum display area facing onto avenue Decelles, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017).

THAT this draft resolution CA16 170339 approving specific proposal PP-96 concern zone 0664 illustrated below:



THAT in the course of this public meeting, the Chair will explain the draft resolution CA16 170339 and the consequences of its adoption and will hear interested parties wishing to be heard.

THAT the draft resolution is subject to approval by referendum.

THAT this draft resolution CA16 170339 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. A copy of the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 868-4561.

THAT this notice and draft resolution CA16 170339 and related reports (in French) are also available 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 January 11, 2017.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1163558035
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 l'usage « Restaurant (café) » d'une superficie maximale de 150 m <sup>2</sup> , une terrasse commerciale et une superficie d'affichage maximale pour l'habitation multifamiliale située au 3300, avenue Troie, 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 bâtiment multifamilial sis au 3300, avenue Troie, à l'intersection de l'avenue Decelles, souhaite utiliser l'espace commercial directement accessible par l'avenue Decelles à des fins commerciales, plus précisément, pour y aménager un café. Le bâtiment visé, construit en 2013, comprend 107 unités de logement en copropriété divise réparties sur huit étages plus une mezzanine.

Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce autorise, à l'article 146, certains usages commerciaux, tels une épicerie (dépanneur), un fleuriste ou un service de soins personnels, en tant qu'usages complémentaires et dont la superficie ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup>.

En 2013, ce même promoteur avait déposé une demande de projet particulier afin d'élargir les usages commerciaux autorisés au-delà de ceux autorisés à l'article 146 en vue de se rapprocher de ceux autorisés pour la catégorie d'usages C.2. Cependant, suite à la consultation publique tenue dans le cadre du projet particulier, les usages « restaurant » et « épicerie » ont été retirés.

La présente demande consiste alors à permettre l'usage « Restaurant (café) » d'une superficie de plancher maximale de 150 m<sup>2</sup>, une terrasse commerciale d'une superficie maximale de 35 m<sup>2</sup> et une superficie d'affichage maximale de 7 m<sup>2</sup> 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).

CA13 170130 - Le 3 avril 2013, le conseil d'arrondissement approuvait une 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 m<sup>2</sup> 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) (dossier 1121378010). Toutefois, les usages « restaurant » et « épicerie » ont été retirés du projet particulier compte tenu d'une opposition citoyenne à cet égard.

#### Description

Le projet consiste à prévoir l'usage « Restaurant (café) » dans l'unique local commercial du bâtiment directement accessible depuis l'avenue Decelles, soit un local d'une superficie maximale de 150 m<sup>2</sup>, une terrasse commerciale comprenant 4 tables et 12 chaises, ainsi qu'une enseigne commerciale d'une superficie maximale pouvant atteindre 7 m<sup>2</sup>, soit les dimensions autorisées au Règlement d'urbanisme (01-276) pour un établissement d'usage C.2.

Caractéristiques du bâtiment :

- la façade commerciale du bâtiment est située en front sur l'avenue Decelles, soit à proximité du chemin de ceinture du mont Royal qui borde cette avenue. Sa façade résidentielle est localisée sur l'avenue Troie en lien avec les habitations adjacentes et la Place du 6 décembre 1989;
- le bâtiment visé constitue la finalité du chemin Queen-Mary en lien avec les activités institutionnelles, telles que le cimetière Notre-Dame-des-Neiges et l'Université de Montréal.

Caractéristiques du local :

- le local, d'une superficie maximale de 150 m<sup>2</sup>, est directement accessible depuis l'avenue Decelles, tel qu'indiqué dans les plans à l'annexe A;
- une terrasse, d'une superficie maximale de 35 m<sup>2</sup> est également prévue sur cette même avenue et sera localisée en contrebas, car le niveau de plancher abritant la terrasse est inférieur à celui du trottoir;
- le local est en copropriété divisée avec les autres copropriétés résidentielles du bâtiment. De plus, la déclaration de copropriété interdit tout usage bar, restaurant avec l'utilisation de la cuisson avec friture, entrepôt, discothèque et tout commerce présentant des spectacles à caractère érotique.
- les espaces situés sur le même étage que le local commercial visé et adjacents à ce celui-ci ne sont pas de vocation résidentielle et abritent les chambres mécaniques, les escaliers de secours et les ascenseurs.

Cadre réglementaire:

- le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement ne fait pas de distinction entre l'usage « restaurant » et l'usage « café »;
- les usages complémentaires autorisés en plein droit au sein de ce local sont : épicerie (dépanneur), fleuriste, services de soins personnels et domestiques (coiffure, esthétique, massage, etc.) et ne peuvent occuper une superficie de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>;
- une enseigne dédiée à un usage commercial et apposée dans une zone résidentielle doit avoir une superficie maximale de 1 m<sup>2</sup>;
- en vertu du projet particulier adopté en 2013, PP-67 (CA13 170130), les usages suivants sont autorisés dans le local sur une superficie maximale de 150 m<sup>2</sup> :
  - articles de sport et de loisirs;
  - articles de bureau;
  - bureau;
  - école d'enseignement spécialisé;
  - fleuriste;
  - galerie d'art;
  - garderie;
  - institution financière;
  - librairie, papeterie;
  - matériel scientifique et professionnel;
  - services personnels et domestiques;
  - soins personnels;



- vêtements, chaussures.

#### Justification

Considérant la localisation du bâtiment à proximité du chemin de ceinture du mont Royal assurant une connectivité entre la trame verte et la trame urbaine;

considérant que l'implantation d'un tel usage est compatible avec les usages du secteur et permet de dynamiser ce tronçon de l'avenue Decelles en continuité avec le côté nord du chemin Queen-Mary tout en limitant les impacts sur le voisinage;

considérant la vacance du local pendant près de trois ans malgré que les usages de types « bureau » et « services » aient été autorisés en vertu du projet particulier PP-67;

considérant la préservation et le renforcement de l'interface purement résidentielle au long de l'avenue Troie en aménageant la terrasse en front sur l'avenue Decelles et en interdisant l'apposition de toutes enseigne sur l'avenue Troie;

considérant que l'usage projeté ne nécessite pas d'équipements de ventilation ou de cuisson majeurs pouvant causer des nuisances;

considérant la localisation de la terrasse en contrebas et l'aménagement paysager dense qui réduisent sa visibilité et les nuisances pouvant en découler ;

considérant que les copropriétaires de l'habitation ont déposé une lettre de non-objection au projet et que la déclaration de copropriété interdit l'implantation de tout usage « Restaurant avec l'utilisation de la cuisson avec friture », « Bar », « Discothèque », « tout commerce présentant des spectacles à caractère érotique », et « Entrepôt »;

considérant que l'installation de toute enseigne dans le « Secteur du mont Royal » doit faire l'objet d'une appréciation qualitative en fonction des objectifs et des critères de l'article 118.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et doit également faire l'objet d'une autorisation auprès du ministère de la Culture et des Communications.

Nous recommandons d'ajouter l'usage « Restaurant (café) » appartenant à la catégorie d'usages C.2, en plus de ceux autorisés en plein droit et en vertu du PP-67, pour occuper l'unique local commercial du bâtiment directement accessible depuis l'avenue Decelles ayant une superficie maximale de 150 m<sup>2</sup> aux conditions suivantes:

- aucun équipement de cuisson commercial ne doit être aménagé dans le local ni à l'extérieur du local;
- la superficie de l'enseigne relative à l'usage commercial est autorisée selon les dispositions applicables pour un secteur d'usages autorisant la catégorie d'usages principale C.2;
- aucune enseigne relative au commerce n'est permise sur une façade donnant du côté de l'avenue Troie et en cour avant donnant du côté de l'avenue Troie et son prolongement jusqu'à l'avenue Decelles;
- aucune terrasse ne doit être aménagée dans la cour avant donnant sur l'avenue Troie ou dans son prolongement jusqu'à l'avenue Decelles;
- la terrasse commerciale doit avoir une superficie maximale de 35 m<sup>2</sup>;

#### Aspect(s) financier(s)

#### Développement durable

#### Impact(s) majeur(s)

**Opération(s) de communication**

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

adoption du premier projet de résolution : 5 décembre 2016  
assemblée de consultation publique : janvier 2016  
adoption du second projet de résolution : février 2016  
adoption de la résolution : mars 2016

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Document(s) juridique(s) visé(s) :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Agnès PIGNOLY)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Kenza DIBOUNE  
Conseillère en aménagement  
**Tél.** : 514-872-1832  
**Télécop.** : 000-0000

**Endossé par:**

Gisèle BOURDAGES  
conseiller(ere) en aménagement- c/e  
**Tél.** : 514 872-7600  
**Télécop.** : 000-0000  
**Date d'endossement** : 2016-11-23 13:13:51

**Approbation du Directeur de direction**

Sylvia-Anne DUPLANTIE  
Directrice de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises  
**Tél.** : 514 872-2345

**Approuvé le** : 2016-11-24 16:50

**Approbation du Directeur de service**

**Tél.** :

**Approuvé le** :

**Numéro de dossier** : 1163558035

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 5 décembre 2016

Résolution: CA16 170339

---

### PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-96

Il est proposé par Russell Copeman

appuyé par Marvin Rotrand

D'approuver l'adoption d'un projet de résolution approuvant le projet particulier PP-96 visant à autoriser l'usage « restaurant (café) », 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.

### CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au bâtiment situé au 3300, avenue Troie.

### CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation applicable au territoire décrit à l'article 1, l'occupation du bâtiment situé au 3300, avenue Troie, est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est notamment 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).

### CHAPITRE III CONDITIONS

3. En plus des usages déjà autorisés, l'usage « restaurant (café) » est également autorisé dans le local identifié comme « café » dans le document intitulé « Onyx Condominiums » préparé par la firme Neuf Architect(e)s en date du 29 novembre 2016 et joint en annexe A à la présente résolution.
4. La cuisson d'aliments est interdite dans le local décrit à l'article 3.
5. La superficie de plancher dédiée à l'usage « restaurant (café) » doit être d'au plus 150 mètres carrés.

6. Une enseigne conforme aux dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) applicables au secteur d'usages autorisant la catégorie d'usages principale C.2 est autorisée.

7. Aucune enseigne relative à l'usage « restaurant (café) » n'est permise sur une façade donnant du côté de l'avenue Troie et en cour avant donnant du côté de l'avenue Troie et son prolongement jusqu'à l'avenue Decelles.

8. La superficie de la terrasse rattachée à l'usage « restaurant (café) » doit être d'au plus 35 mètres carrés.

9. Aucune terrasse ne doit être aménagée dans la cour avant donnant sur l'avenue Troie ou dans son prolongement jusqu'à l'avenue Decelles.

---

## ANNEXE A

Document intitulé « Onyx Condominiums » préparé par la firme Neuf Architect(e)s en date du 29 novembre 2016

---

Un débat s'engage.

---

Monsieur le maire Russell Copeman et les conseillers Marvin Rotrand, Lionel Perez et Jeremy Searle votent en faveur de la proposition.

La conseillère Magda Popeanu et le conseiller Peter McQueen votent contre la proposition.

**ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**

40.01 1163558035

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 6 décembre 2016

Arrondissement de Côte-des-Neiges -  
Notre-Dame-de-Grâce  
Direction de l'aménagement urbain et  
services aux entreprises  
Division de l'urbanisme

29 novembre 2016

Reçu le



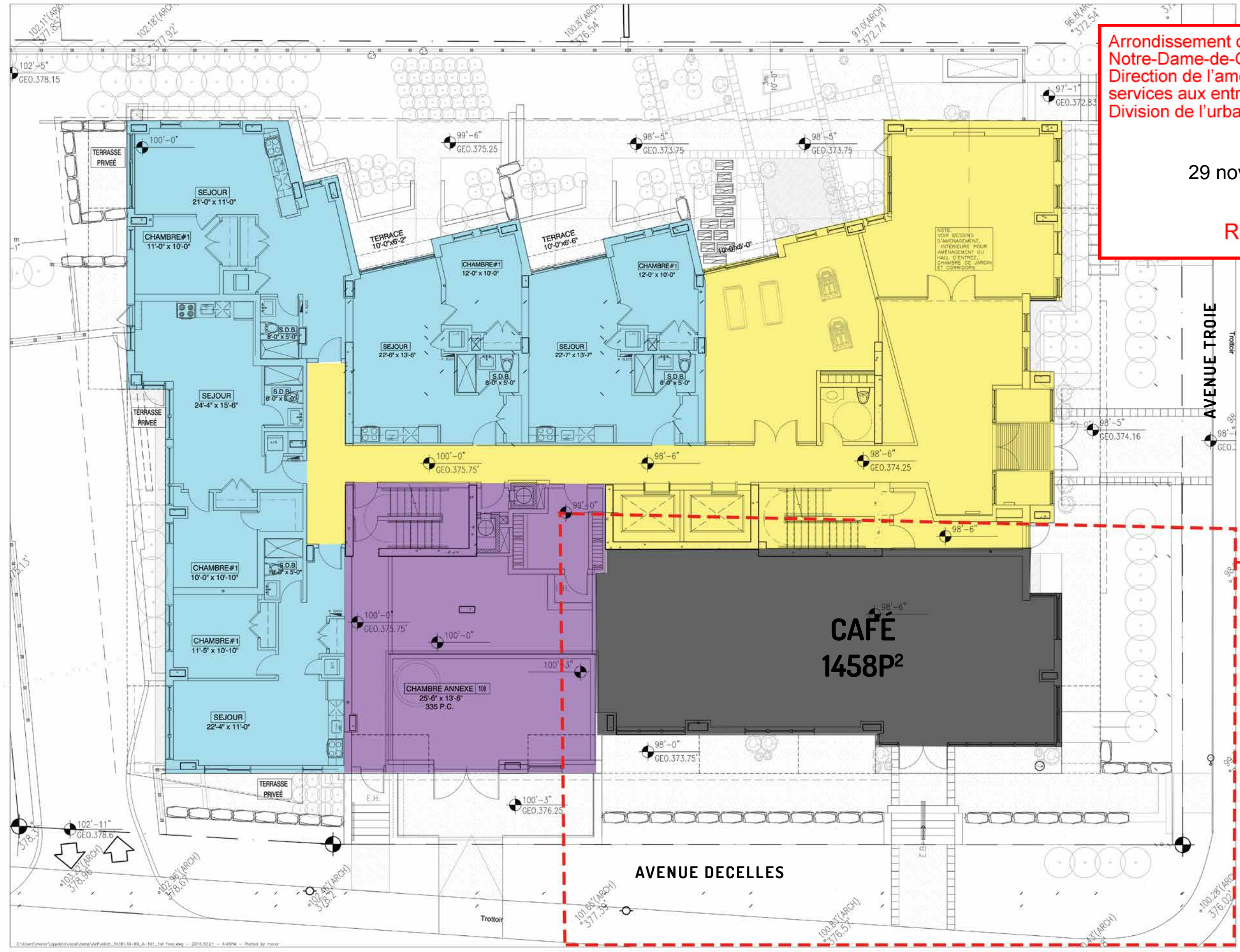
NEUF ARCHITECT(E)S

11417 / 29 11 2016

Arrondissement de Côte-des-Neiges -  
 Notre-Dame-de-Grâce  
 Direction de l'aménagement urbain et  
 services aux entreprises  
 Division de l'urbanisme

29 novembre 2016

Reçu le



Voir page 3

**LÉGENDE**

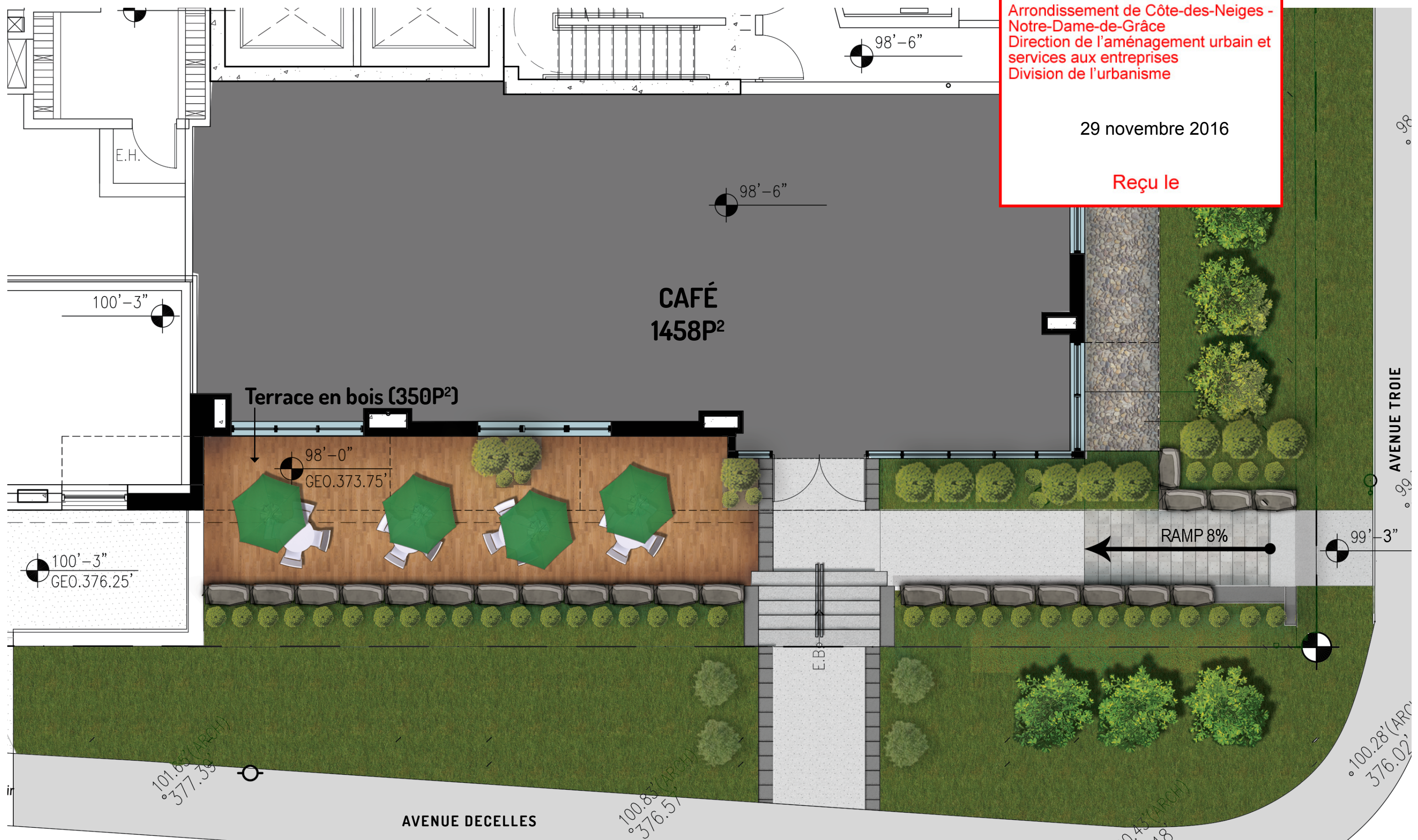
- Salle mécanique (Chambre annexe)
- Lobby / Gym / Couloir
- Résidentiel
- Café



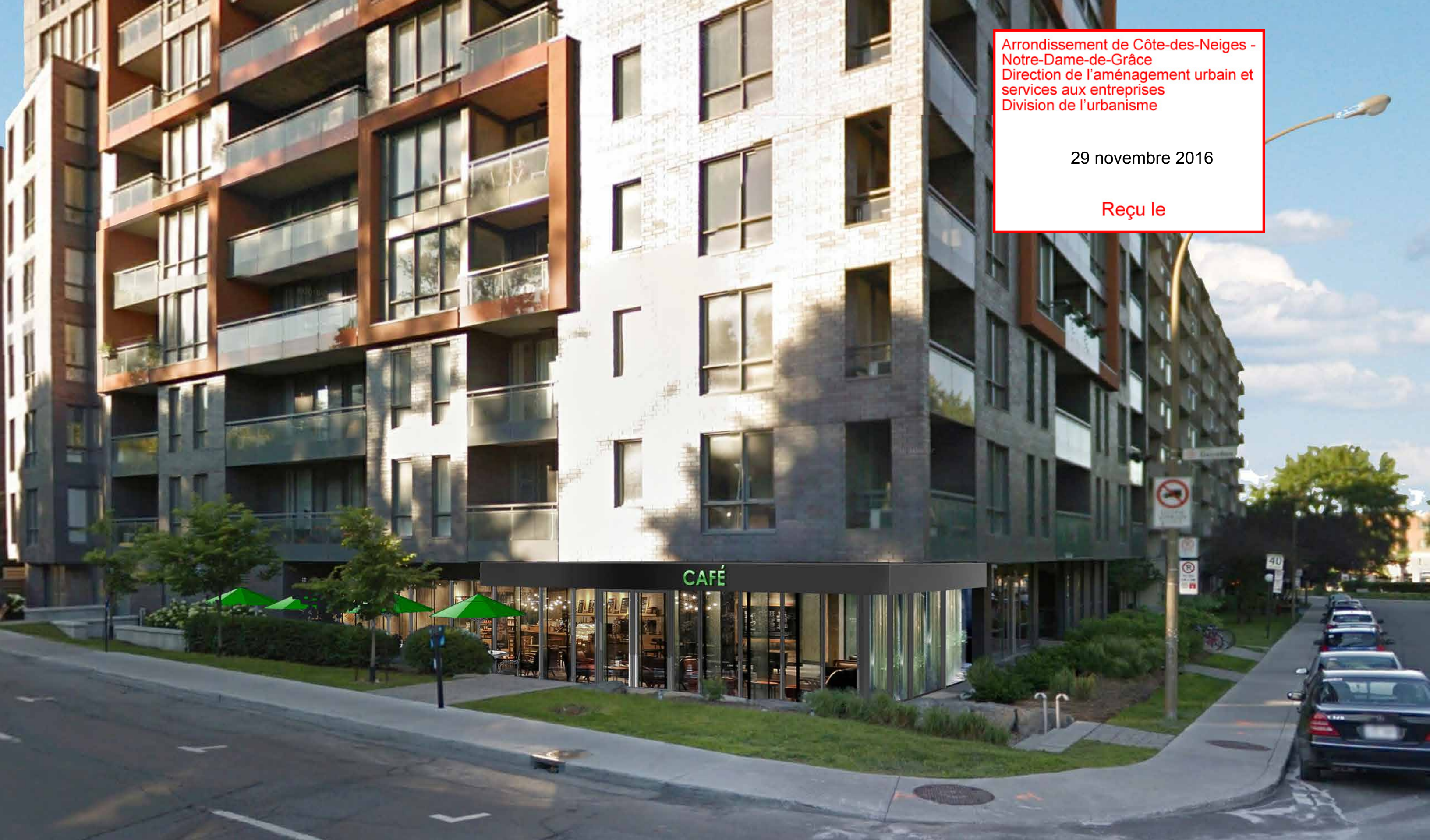
Arrondissement de Côte-des-Neiges -  
Notre-Dame-de-Grâce  
Direction de l'aménagement urbain et  
services aux entreprises  
Division de l'urbanisme

29 novembre 2016

Reçu le







Arrondissement de Côte-des-Neiges -  
Notre-Dame-de-Grâce  
Direction de l'aménagement urbain et  
services aux entreprises  
Division de l'urbanisme

29 novembre 2016

Reçu le





Arrondissement de Côte-des-Neiges -  
Notre-Dame-de-Grâce  
Direction de l'aménagement urbain et  
services aux entreprises  
Division de l'urbanisme

29 novembre 2016

Reçu le