

Public notice



TO INTERESTED PERSONS ENTITLED TO SIGN AN APPLICATION TO TAKE PART IN A REFERENDUM

concerning second draft resolution CA17 170051 approving the specific proposal PP-96 so as to allow the "Grocery store (café)" use with a maximum floor area of 150 m², a commercial outdoor café and a maximum signage 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).

1. - Purpose of the second draft resolution and application to take part in a referendum

Following the public meeting held on January 25, 2017, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on February 13, 2017, the above-mentioned second draft resolution CA17 170051.

The purpose of this second draft resolution is to allow, in the commercial premises in the multi-family residence at 3300, avenue Troie, a grocery store (café) with a maximum floor area of 150 m², an outdoor café with a maximum floor area of 35 m² and a maximum signage area fronting on avenue Decelles, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017).

This second draft resolution contains provisions subject to approval by way of referendum. Consequently, they may be subject to an application by interested persons in the zone concerned (0664) and contiguous zones (0648, 0672, 0677, 0679, 0688 and 0697), to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

Articles subject to the approval of qualified voters are articles 3, 4, 5, 8 and 9 of the second draft resolution CA17 170051.

2. - Description of zones

The plan describing the zone concerned and the contiguous zones may be consulted at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. The sector concerned by this notice is illustrated below:



3. - Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the provision (the article) 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 2, 2017 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 514 868-4561.

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. A copy may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 868-4561.

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, under “Public notices.”

Given at Montréal this February 22, 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 ² , 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 m².

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 m², une terrasse commerciale d'une superficie maximale de 35 m² et une superficie d'affichage maximale de 7 m² 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 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) (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 m², une terrasse commerciale comprenant 4 tables et 12 chaises, ainsi qu'une enseigne commerciale d'une superficie maximale pouvant atteindre 7 m², 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 m², 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 m² 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 m²;
- une enseigne dédiée à un usage commercial et apposée dans une zone résidentielle doit avoir une superficie maximale de 1 m²;
- 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 m² :
 - 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 m² 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 m²;

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

Identification			
Dossier : 1163558035	Date de création : 16/12/07	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 17/01/13
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 « Épicerie (café) » d'une superficie maximale de 150 m ² , 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).		
Responsable : Viviane GAUTHIER	Signataire : Stephane P PLANTE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce ne prévoit pas l'usage « café » dans sa liste des usages autorisés. Ainsi, lorsqu'une demande de permis d'occupation est effectuée pour l'exercice de l'usage « café », le permis octroyé indique l'usage « Épicerie » selon le tableau d'équivalence des usages utilisé par la Division des permis et des inspections.

Le premier projet de résolution adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance du 5 décembre 2016 (RCA16 170339) indique l'usage « Restaurant (café) ». Toutefois, afin de s'assurer que l'établissement projeté ne pourra obtenir un « permis de restaurant pour servir » ou un « permis de restaurant pour vendre » auprès de la Régie des alcools, des courses et des jeux, il serait préférable de prévoir l'usage « Épicerie (café) » au lieu de « Restaurant (café) ». Par conséquent, des modifications seront apportées aux articles 3, 5, 7 et 8 du premier projet de résolution (RCA16 170339) afin de remplacer l'usage « Restaurant (café) » par « Épicerie (café) » ainsi qu'au deuxième alinéa de l'article 2 afin de déroger à l'article 162 qui autorise un maximum de 6 tables et 12 chaises pour un usage « Épicerie ».

Il est toutefois à noter que l'usage « Épicerie » est actuellement autorisé comme usage complémentaire à la catégorie d'usage H.7 avec une superficie maximale de 100 m² tandis que le projet prévoit une superficie maximale de 150 m².

Validation

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

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Viviane GAUTHIER Analyste de dossiers Tél. : 514 872-9387 Télécop. : 514 868-3538	
---	--

Numéro de dossier : 1163558035

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

Séance ordinaire du lundi 13 février 2017

Résolution: CA17 170051

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-96

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Russell Copeman

D'approuver l'adoption d'un second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-96 visant à autoriser l'usage « épicerie (café) », en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

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, 162, 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 « épicerie (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 « épicerie (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) applicable au secteur d'usages autorisant la catégorie d'usages principale C.2 est autorisée.

7. Aucune enseigne relative à l'usage « épicerie (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 « épicerie (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.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.07 1163558035

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 15 février 2017