

Avis public



AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

relativement au second projet de résolution CA17 170051 approuvant le projet particulier PP-96 visant à permettre l'usage « épicerie (café) » d'une superficie maximale de 150 m², 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).

1. – Objet du second projet de résolution et demande d'approbation référendaire

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 25 janvier 2017, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de la séance ordinaire tenue le 13 février 2017, le second projet de résolution CA17 170051 mentionné en titre.

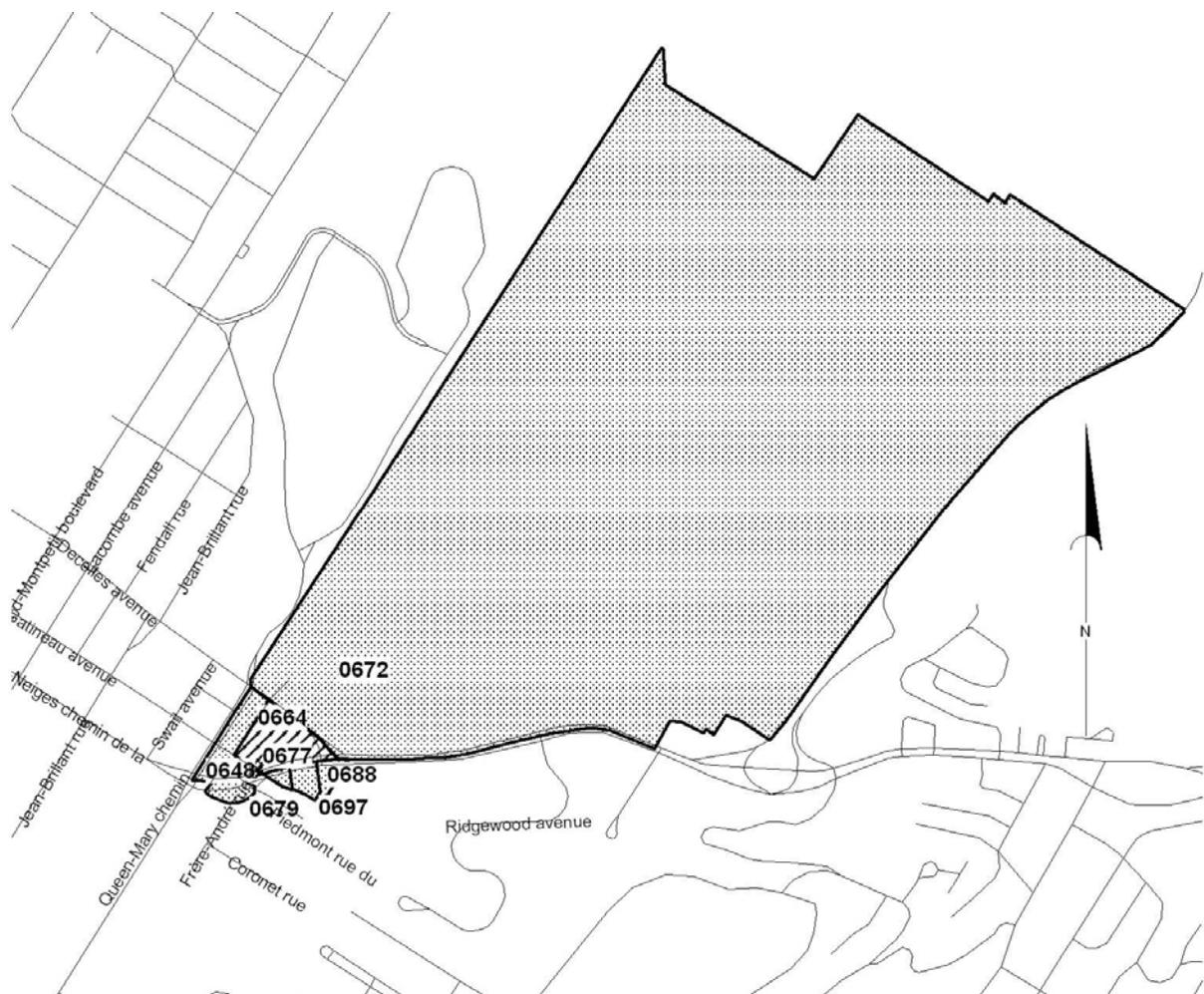
Ce second projet de résolution vise à permettre, pour le local commercial de l'habitation multifamiliale située au 3300, avenue Troie, l'usage « épicerie (café) » d'une superficie maximale de 150 m², une terrasse commerciale d'une superficie maximale de 35 m² et une superficie d'affichage maximale en front sur l'avenue Decelles en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

Ce second projet de résolution contient des dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire. Ainsi, elles peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée 0664 ainsi que des zones contiguës 0648, 0672, 0677, 0679, 0688 et 0697 afin qu'elles soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

Les articles 3, 4, 5, 8 et 9 du second projet de résolution CA17 170051 sont sujets à l'approbation des personnes habiles à voter.

2. – Description des zones

Le plan décrivant la zone concernée et les zones contiguës peut être consulté au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures. Cependant, le secteur visé par le présent avis est le suivant :



3. – Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit indiquer clairement la disposition (l'article) qui en fait l'objet ainsi que la zone d'où elle provient; être reçue par la soussignée dans les huit jours suivant le présent avis, soit au plus tard le 2 mars 2017 à 16 h 30, à l'adresse suivante : Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce 5160, boulevard Décarie, bureau 600 Montréal (Québec) H3X 2H9; être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

4. – Personnes intéressées

Les renseignements permettant de déterminer quelles sont les personnes intéressées ayant le droit de signer une demande à l'égard du second projet de résolution peuvent être obtenus au bureau de l'arrondissement en communiquant au 514 868-4561.

5. – Absence de demandes

En l'absence de demande valide provenant d'une ou de plusieurs zones, le second projet de résolution pourra être inclus dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

6. – Consultation

Ce second projet de résolution est disponible pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures. Toute personne qui en fait la demande peut en obtenir copie sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

Le présent avis ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur « Avis publics ».

Fait à Montréal ce 22 février 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