

**Séance ordinaire du conseil d'arrondissement  
du mercredi 1er octobre 2025, à 19 h**

**Centre récréatif de Rivière-des-Prairies  
7650, boulevard Maurice-Duplessis**

**ORDRE DU JOUR**

**10 – Sujets d'ouverture**

**10.01** Ouverture

CA Direction des services administratifs et du greffe

Ouverture de la séance

**10.02** Ordre du jour

CA Direction des services administratifs et du greffe

Adoption de l'ordre du jour de la séance du conseil d'arrondissement

**10.03** Procès-verbal

CA Direction des services administratifs et du greffe

Approuver le procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement tenue le 2 septembre 2025, à 19 h ainsi que le procès-verbal de correction daté du 23 septembre 2025.

**PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC**

**PÉRIODE DE COMMENTAIRES DES MEMBRES DU CONSEIL**

**DÉPÔT DE DOCUMENTS**

## 20 – Affaires contractuelles

### 20.01      Autres affaires contractuelles

CA      Direction des travaux publics - 1259285002

Octroyer un contrat de gré à gré à l'entreprise 9363-9888 Québec inc. (Sanivac), pour le nettoyage et vidange de puisards incluant le transport et la disposition des résidus, au montant de 86 869,36 \$, taxes incluses et autoriser une dépense du même montant pour une période de 12 mois ou jusqu'à épuisement des fonds. Contrat de gré à gré numéro TP25-12 (2 offres de services)

### 20.02      Immeuble - Servitude

CA      Direction du développement du territoire et études techniques - 1258290002

Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal s'engage à acquérir du Fonds Immobilier de l'Est 2 S.E.C. (emphytéote) et de la Société du patrimoine de la Pointe-aux-Trembles (usufruitier), aux fins de parcs et de passage, des servitudes temporaires, d'une superficie totale de 1 365,3 m<sup>2</sup>, dont les assiettes se situent sur un immeuble connu et désigné comme étant le lot 1 092 973 du cadastre du Québec, situé au 12050 rue Notre-Dame Est, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, pour le prix de 621 982 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant. N/Réf. : 31H11-005-4502-11 / mandat 24-0647-T

### 20.03      Obligations contractuelles

CA      Direction des services administratifs et du greffe - 1254860011

Modification des clauses relatives à l'article 107.9 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19) dans les conventions de contribution financière adoptées depuis 2024 par le conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, afin de porter le seuil à 250 000 \$ et plus.

## 30 – Administration et finances

### 30.01      Reddition de comptes

CA      Direction des services administratifs et du greffe - 1257960013

Accuser réception des rapports de décisions déléguées de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles en matière de ressources humaines pour la période du mois d'août 2025 et en matière de ressources financières pour la période du 26 juillet au 22 août 2025. Dépôt des virements de crédits entre activités pour la période du mois d'août 2025 et dépôt de la liste des transactions sans bon de commande effectuées pour la période du mois d'août 2025.

**30.02**      Approbation des recommandations des comités et commissions

CA      Direction des services administratifs et du greffe

Dépôt des procès-verbaux du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour la séance régulière du 11 juillet 2025, ainsi que la séance spéciale du 27 août 2025.

**30.03**      Budget - Autorisation de dépense

CA      Direction des travaux publics – 1254939001

Autoriser une affectation de surplus de la réserve neige de l'arrondissement au montant de 103 659,40 \$, net de ristourne, pour modifier le financement du contrat octroyé à Couverture Montréal-Nord dans le cadre du déneigement d'urgence de la toiture de l'aréna René-Masson.

**30.04**      Budget - Autorisation de dépense

CA      Direction des services administratifs et du greffe - 1259907008

Octroyer une contribution financière aux organismes suivants, soit 500 \$ au Club Optimiste Montréal Colombo inc. et 300 \$ à L'Artère de l'Est, le tout pour l'organisation de leurs activités.

**30.05**      Administration - Accord de principe / Mandat régulier

CA      Direction de la culture des sports des loisirs et du développement social - 1254561008

Accepter, en vertu des articles 85 et 85.1 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (R.L.Q., c. C-11.4), les services de la Division des services techniques et du soutien logistique aux installations (DSTSLI) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026, pour un maximum de 477 800 \$.

## 40 – Réglementation

### AVIS DE MOTION ET ADOPTION D'UN PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT

**40.01**      Règlement - Avis de motion et adoption d'un projet de règlement

CA      Direction du développement du territoire et études techniques

Avis de motion du règlement numéro RCA12-30046-1 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils (RCA12-30046) » afin d'y introduire une zone interdite, en tout temps, aux camions et aux véhicules-outils sur le boulevard Perras entre le boulevard Louis-H.-La Fontaine et la limite ouest de l'arrondissement.

**40.02** Règlement - Avis de motion et adoption d'un projet de règlement

CA Direction du développement du territoire et études techniques - 1255888001

Adoption du projet de règlement numéro RCA12-30046-1 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils (RCA12-30046) » afin d'y introduire une zone interdite, en tout temps, aux camions et aux véhicules-outils sur le boulevard Perras entre le boulevard Louis-H.-La Fontaine et la limite ouest de l'arrondissement.

**40.03** Règlement - Adoption du premier projet

CA Direction du développement du territoire et études techniques - 1250394007

Adoption des premiers projets de la résolution sur les projets particuliers numéro PP-86-1 et PP-165, à savoir : Résolution sur le projet particulier numéro PP-86-1 intitulée : « Projet particulier modifiant la résolution sur le projet particulier numéro PP-86 prévue pour le bâtiment situé au 12525, boulevard Métropolitain Est, sur le lot projeté 6 694 041, du cadastre du Québec. », et résolution sur le projet particulier numéro PP-165 intitulée : « Projet particulier visant à permettre l'agrandissements d'un bâtiment à des fins commerciales situé au 12345, boulevard Métropolitain Est, sur le lot projeté numéros 6 694 042, du cadastre du Québec », le tout, relativement à la demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro 3003581239.

## **DÉPÔT DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE ET SECOND PROJET DU RÈGLEMENT**

**40.04** Règlement - Adoption du second projet

CA Direction du développement du territoire et études techniques – 1258238002

Dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation et adoption du second projet de la résolution sur le projet particulier numéro PP-163 intitulée : « Projet particulier visant à autoriser la construction et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », d'un bâtiment situé au 11660, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant la résolution numéro CA20 30 03 0070 du projet particulier numéro PP-131 ».

**40.05** Règlement - Adoption du second projet

CA Direction du développement du territoire et études techniques – 1258238003

Dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation et adoption du second projet de la résolution sur le projet particulier numéro PP-164 intitulée : « Projet particulier visant à autoriser l'agrandissement et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », du bâtiment situé au 11630, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant la résolution numéro CA20 30 11 0341 du projet particulier numéro PP-134 ».

## USAGES CONDITIONNELS

### 40.06 Urbanisme - Usage conditionnel

CA *Direction du développement du territoire et études techniques* - 1255909007

Approuver, conformément à la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme, conformément à l'article 18 du Règlement sur les usages conditionnels RCA25-UC01, la demande d'usage conditionnel relativement à l'usage « microbrasserie » pour le bâtiment situé au 12020, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 6 541 900 du cadastre du Québec.

## DÉROGATION MINEURE

### 40.07 Urbanisme - Dérogation mineure

CA *Direction du développement du territoire et études techniques* - 1255270006

Approuver, conformément à la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme, dans le cadre de dérogation mineure, relativement à la hauteur projetée pour un agrandissement d'un bâtiment industriel situé au 10660, boulevard Henri-Bourassa Est.

### 40.08 Urbanisme - Dérogation mineure

CA *Direction du développement du territoire et études techniques* - 1255909008

Approuver, conformément à la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme, dans le cadre de dérogation mineure, relativement à la localisation en cour avant d'un équipement mécanique pour le bâtiment situé au 12050, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 1 092 973 du cadastre du Québec.

## PIIA

### 40.09 Urbanisme - Plan d'implantation et d'intégration architecturale

CA *Direction du développement du territoire et études techniques* - 1250394006

Approuver, conformément à la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), du remplacement de la rampe d'accès d'un bâtiment accueillant une maison de retraite située au 7095, boulevard Gouin Est, relativement à la demande de permis de transformation numéro 3003401176.

### 40.10 Urbanisme - Plan d'implantation et d'intégration architecturale

CA *Direction du développement du territoire et études techniques* - 1250394008

Approuver, conformément à la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), des plans relatifs à la construction d'un bâtiment mixte comportant 27 logements et un commerce situé au 11595, rue Notre-Dame Est, tel qu'autorisé par la résolution numéro PP-153.

**40.11** Urbanisme - Plan d'implantation et d'intégration architecturale

CA *Direction du développement du territoire et études techniques* - 1255270007

Approuver, conformément à la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), d'un projet de lotissement visant un terrain situé au 15777, rue Sherbrooke Est, relativement à la demande de permis de lotissement numéro 3003490856.

## ORDONNANCE

**40.12** Ordonnance - Domaine public

CA *Direction de la culture des sports des loisirs et du développement social* – 1254561009

Approuver la programmation amendée des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour l'année 2025. Édicter les ordonnances et autoriser l'occupation du domaine public.

**40.13** Ordonnance - Circulation / Stationnement

CA *Direction du développement du territoire et études techniques* - 1255298032

Édicter l'ordonnance numéro OCA25-(C-4.1)-013 afin d'autoriser le retrait d'un espace de stationnement pour personnes à mobilité réduite situé devant le 8030, avenue René-Descartes et abroger l'ordonnance numéro OCA08-(C-4.1)-011-A.

**40.14** Ordonnance - Circulation / Stationnement

CA *Direction du développement du territoire et études techniques* - 1255298030

Édicter l'ordonnance numéro OCA25-(C-4.1)-014, modifiant l'ordonnance numéro OCA23-(C-4.1)-019, afin d'agrandir, de 17,6 mètres, une zone de stationnement limité à 15 minutes de 7 h à 18 h de lundi à vendredi sur le côté est de la 15e Avenue.

**40.15** Règlement - Urbanisme

CA *Direction du développement du territoire et études techniques* - 1256425005

Demander à la ministre des Affaires municipales une prolongation de délai de 18 mois destinée à permettre à l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01) d'adopter ses règlements de concordance au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal.

## 51 – Nomination / Désignation

**51.01** Nomination / Désignation

CA Direction de la culture des sports des loisirs et du développement social - 1253163001

Entériner la nomination d'un membre de la relève au Conseil jeunesse de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour la période du 1er octobre 2025 au 4 mai 2027.

## 60 – Information

**60.01** Dépôt

CA Direction des services administratifs et du greffe - 1254860012

Dépôt de la déclaration des intérêts pécuniaires modifiée de madame Nathalie Pierre-Antoine.

## 70 – Autres sujets

**70.01** Levée de la séance

CA Direction des services administratifs et du greffe

Levée de la séance

---

**Nombre d'articles de niveau décisionnel CA : 32**

**Nombre d'articles de niveau décisionnel CE : 0**

**Nombre d'articles de niveau décisionnel CM : 0**

**Nombre d'articles de niveau décisionnel CG : 0**



**Dossier # : 1259285002**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des travaux publics , Division de la voirie
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Octroyer un contrat de gré à gré à l'entreprise 9363-9888 Québec inc. (Sanivac), pour le nettoyage et vidange de puisards incluant le transport et la disposition des résidus, au montant de 86 869,36\$, taxes incluses et autoriser une dépense du même montant pour une période de 12 mois ou jusqu'à épuisement des fonds. Contrat de gré à gré numéro TP25-12 (2 offres de services).

Il est recommandé:

D'octroyer un contrat de gré à gré à l'entreprise 9363-9888 Québec inc. (Sanivac), pour le nettoyage et vidange de puisards incluant le transport et la disposition des résidus, au montant de 86 869,36 \$, taxes incluses pour une période de 12 mois ou jusqu'à épuisement des fonds. Contrat de gré à gré numéro TP25-12 (2 offres de services)

D'autoriser une dépense de 86 869,36 \$, taxes incluses, à cet effet;

D'imputer cette dépense, conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-30 13:10

**Signataire :**

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1259285002**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des travaux publics , Division de la voirie
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Octroyer un contrat de gré à gré à l'entreprise 9363-9888 Québec inc. (Sanivac), pour le nettoyage et vidange de puisards incluant le transport et la disposition des résidus, au montant de 86 869,36\$, taxes incluses et autoriser une dépense du même montant pour une période de 12 mois ou jusqu'à épuisement des fonds. Contrat de gré à gré numéro TP25-12 (2 offres de services).

**CONTENU**

**CONTEXTE**

La Division de la voirie requiert les services de nettoyage et de vidange de puisards pour combler les besoins de nettoyage des puisards de l'arrondissement et pour assurer un bon écoulement de l'eau de pluie dans le réseau.  
 Les activités sont planifiées tout au long de l'année; elles peuvent également avoir lieu dans des situations d'urgence (non planifiées).

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA24 3002 0008

Octroyer au plus bas soumissionnaire conforme, soit à l'entreprise 9363-9888 Québec Inc. (Sanivac), un contrat pour le service de nettoyage et vidange de puisards et de chambres de vanne incluant le transport et la disposition des résidus pour une durée de 3 ans, au prix de sa soumission, soit au montant de 289 047,15 \$, taxes incluses et autoriser une dépense de 289 047,15 \$ taxes incluses. Appel d'offres public numéro 23-20225 Lot 1 (4 soumissionnaires)

CA20 3012 0359

Octroi d'un contrat à la compagnie Groupe Sanyvan inc., d'une durée approximative de 3 ans et au montant de 205 092,41\$, taxes incluses, pour le nettoyage de puisards dans diverses rues de l'arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles de la ville de Montréal, et autorisation de dépenses au même montant (appel d'offres public numéro 20-18292 - 6 soumissionnaires).

CA16 3005 0104

D'octroyer un contrat à la compagnie Action R Vac inc., d'une durée de 2 ans et au montant de 133 232,11 \$, taxes, contingences et frais incidents inclus, relativement à des travaux de nettoyage de puisards dans diverses rues de l'arrondissement, conformément aux documents de la soumission publique déposée numéro 16-15029

**DESCRIPTION**

La présente vise à autoriser le recours à un service de nettoyage et de vidanges de puisards dans l'arrondissement, pour une durée maximale de 12 mois ou jusqu'à épuisement des fonds

## JUSTIFICATION

Malgré la disponibilité d'un camion vide-puisards en régie, le nombre élevé de demandes citoyennes, combiné à l'indisponibilité fréquente de notre ancien véhicule, a entraîné un retard important dans le nettoyage systématique des puisards, tant sur les routes artérielles que sur le réseau local.

En raison des pluies abondantes et de l'entretien estival du camion vide-puisards, qui limite son utilisation pendant une partie de l'été, nous ne sommes pas en mesure de répondre à l'ensemble des demandes urgentes. Cette situation nous a empêchés de réaliser la portion en régie du nettoyage systématique cette année. De plus, comme mentionné précédemment, les nombreuses pannes de l'ancien camion ont compromis la réalisation du nettoyage systématique au cours des trois dernières années.

C'est pourquoi nous souhaitons recourir à un contrat de gré à gré afin d'effectuer le nettoyage systématique des puisards et ainsi rattraper une partie du retard accumulé dans ce dossier.

Le recours à ce contrat de gré à gré de nettoyage et vidange de puisards est nécessaire pour l'entretien des réseaux d'égout sur le territoire de notre arrondissement.

Analyse des prix soumis :

SOUSSIONS CONFORMES	PRIX SOUMIS (TAXES INCLUDES)	AUTRES (Contingences + variations de quantités) (TAXES INCLUDES)	TOTAL (TAXES INCLUDES)
9363-9888 Québec inc. (Sanivac) (NEQ : 1172974132)	86 869,36 \$	0,00 \$	86 869,36 \$
Tech Vac Environnement inc. (NEQ : 1172029713)	96 575,55\$	0,00 \$	96 575,55 \$
Dernière estimation réalisé (\$)	121 234,71 \$	0,00 \$	121 234,71 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (\$)			
VOICI LA FORMULE : (la plus basse conforme - estimation)			-34 365,35 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (%)			
VOICI LA FORMULE : ((la plus basse conforme - estimation)/estimation x 100)			-28,34%
Écart entre la deuxième plus basse et la plus basse (\$)			
VOICI LA FORMULE : (la deuxième plus basse - la plus basse conforme)			9 706,19 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (%)			
VOICI LA FORMULE : ((la deuxième plus basse - la plus basse)/la plus basse x 100)			11,17%
Écart entre la deuxième plus basse conforme et la dernière estimation (\$)			-24 659,16 \$
VOICI LA FORMULE : (la deuxième plus basse conforme - estimation)			
Écart entre la deuxième plus basse conforme et la dernière estimation (%)			-20,34%
VOICI LA FORMULE : ((la deuxième plus basse conforme -			

(estimation)/estimation x 100)

Considérant ces informations, et considérant l'écart favorable pour nous entre les prix soumis et notre estimation, la Direction des travaux publics appuie donc la recommandation d'octroyer ce contrat de nettoyage et vidange de puisards incluant le transport et la disposition des résidus à l'entreprise 9363-9888 Québec inc. (Sanivac).

#### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Les coûts seront assumés par le budget de fonctionnement de l'arrondissement et les détails de ceux-ci sont présentés dans la certification de fonds des finances.

#### **MONTREAL 2030**

Voir grille d'analyse en pièce jointe.

#### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Advenant le cas où l'octroi du contrat serait reporté à une date ultérieure, les travaux de nettoyages planifiés par la Division de la voirie seraient retardés. Tout retard dans la réalisation de ces travaux entraînerait donc des conséquences sur l'état des réseaux d'égout de l'arrondissement.

#### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Sans objet

#### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Octroi du contrat : à la suite de l'adoption du présent dossier par le CA.

#### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

#### **VALIDATION**

##### **Intervenant et sens de l'intervention**

Certification de fonds :  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe  
(Naomie AMBROISE)

---

##### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

##### **Parties prenantes**

Julie BOISVERT, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles

Lecture :

Julie BOISVERT, 29 septembre 2025

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Marc-Andre DESROCHERS  
Agent technique - Égout et Aqueduc

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2025-09-29

Thomas RIVARD  
directeur - travaux publics en arrondissement

**Dossier # : 1258290002**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités :</b>	Art. 24 e) favoriser l'accès aux rives et aux espaces verts
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal s'engage à acquérir du Fonds Immobilier de l'Est 2 S.E.C. (emphytéote) et de la Société du patrimoine de la Pointe-aux-Trembles (usufruitier), aux fins de parcs et de passage, des servitudes temporaires, d'une superficie totale de 1 365,3 m <sup>2</sup> , dont les assiettes se situent sur un immeuble connu et désigné comme étant le lot 1 092 973 du cadastre du Québec, situé au 12050 rue Notre-Dame Est, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, pour le prix de 621 982 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant. N/Réf. : 31H11-005-4502-11 / mandat 24-0647-T

Il est recommandé :

1. d'approuver un projet d'acte de servitude par lequel la Ville de Montréal s'engage à acquérir du Fonds Immobilier de l'Est 2 S.E.C. (emphytéote) et de la Société du patrimoine de la Pointe-aux-Trembles (usufruitier), aux fins d'aménagement d'un parc local et de passage, des servitudes temporaires, d'une superficie totale de 1 365,3 m<sup>2</sup>, dont les assiettes se situent sur un immeuble connu et désigné comme étant le lot 1 092 973 du cadastre du Québec, situé au 12050, rue Notre-Dame Est, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, pour le prix de 621 982 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant, le tout selon les termes et conditions stipulés au projet d'acte ;
2. d'émettre les chèques requis pour la transaction, soient 283 191 \$ à FONDS IMMOBILIER DE L'EST 2 S.E.C. et 338 791 \$ à SOCIÉTÉ DU PATRIMOINE DE LA POINTE-AUX-TREMBLES ;
3. d'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel. Cette dépense est entièrement assumée par l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-29 14:22

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

directeur(-trice) - arrondissement  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION** Dossier # :1258290002

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités :</b>	Art. 24 e) favoriser l'accès aux rives et aux espaces verts
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Approuver un projet d'acte par lequel la Ville de Montréal s'engage à acquérir du Fonds Immobilier de l'Est 2 S.E.C. (emphytéote) et de la Société du patrimoine de la Pointe-aux-Trembles (usufruitier), aux fins de parcs et de passage, des servitudes temporaires, d'une superficie totale de 1 365,3 m <sup>2</sup> , dont les assiettes se situent sur un immeuble connu et désigné comme étant le lot 1 092 973 du cadastre du Québec, situé au 12050 rue Notre-Dame Est, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, pour le prix de 621 982 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant. N/Réf. : 31H11-005-4502-11 / mandat 24-0647-T

**CONTENU**

**CONTEXTE**

L'organisme à but non lucratif Société de développement Angus (SDA) pilote actuellement un ambitieux projet de revitalisation visant à redonner vie à l'église Saint-Enfant-Jésus et à son presbytère. Ces bâtiments sont situés sur la propriété connue et désignée comme étant le lot 1 092 973 du cadastre du Québec, au 12050, rue Notre-Dame Est, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (Arrondissement).

Le projet prévoit la transformation de l'ancienne église en centre de création en arts du cirque et salle de spectacle, tandis que le presbytère accueillera un restaurant de type table champêtre avec terrasse. Implanté dans le secteur historique du Vieux-Pointe-aux-Trembles, en bordure du fleuve Saint-Laurent, ce projet vise à créer une nouvelle destination culturelle, communautaire et récréative pour les citoyens de l'est de Montréal.

Afin de concrétiser cette initiative, La Fabrique de la Paroisse de Saint-Enfant-Jésus (Propriétaire) a cédé en emphytéose le lot concerné, incluant l'église et le presbytère, au Fonds Immobilier de l'Est 2 S.E.C. (Emphytéote) pour une durée de 60 ans, soit jusqu'au 11 octobre 2082. Cette cession a été reçue par Me Bertrand Ducharme, notaire, sous le numéro 16 148 de ses minutes, et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 12 octobre 2022, sous le n<sup>o</sup> 27 618 503.

Par ailleurs, une convention d'usufruit a été conclue entre l'Emphytéote et la Société du patrimoine de la Pointe-aux-Trembles (Usufruitier), portant sur une partie du lot 1 092 973 du cadastre du Québec. Cet acte, reçu par Me Marlynn Fouyol le 20 septembre 2023, a été publié au registre foncier sous le n<sup>o</sup> 28 285 487. Un premier amendement, publié le 25 avril 2024 (n<sup>o</sup> 28 651 549), prolonge la durée de l'usufruit jusqu'au 31 août 2078, tandis qu'un second amendement, publié le 17 juillet 2025 (n<sup>o</sup> 29 615 790), modifie les lieux assujettis à l'usufruit. Un plan délimitant les zones d'emphytéose et d'usufruit est annexé au présent sommaire.

L'église et le presbytère bénéficient d'un emplacement stratégique, à proximité de la Place du Village-de-la-Pointe-aux-Trembles, de la Maison du citoyen et du parc du Fort-de-Pointe-aux-Trembles. Dans le but d'enrichir les installations et services offerts aux citoyens, tout en soutenant le projet culturel et la revitalisation du secteur, l'Arrondissement a mandaté le Service de la stratégie immobilière (SSI) pour acquérir, à des fins de parcs publics et de passage, les servitudes temporaires suivantes :

- Parcelle A : Servitude temporaire pour fins de parc, d'une superficie de 267,5 m<sup>2</sup>.
- Parcelle B : Servitude temporaire pour fins de parc, d'une superficie de 165,5 m<sup>2</sup>.
- Parcelle C : Servitude temporaire pour fins de parc, d'une superficie de 272,2 m<sup>2</sup>.
- Parcelle D : Servitude temporaire pour fins de parc, d'une superficie de 236,5 m<sup>2</sup>.
- Parcelle E : Servitude temporaire pour fins de parc, d'une superficie de 88,7 m<sup>2</sup>.
- Parcelle F : Servitude temporaire de passage, d'une superficie de 334,9 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles sont décrites au plan et description technique préparés par Louis-Philippe Fouquette, arpenteur-géomètre, le 5 septembre 2025 sous sa minute 15381, et annexés au présent sommaire.

L'acquisition de ces servitudes permettra à l'Arrondissement d'augmenter la superficie d'espaces verts et d'assurer une meilleure connectivité entre les propriétés municipales avoisinantes.

## **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

S.O.

## **DESCRIPTION**

Le présent sommaire décisionnel a pour objectif de soumettre au conseil d'arrondissement, pour approbation, le projet d'acte par lequel la Ville procédera à l'acquisition de servitudes temporaires totalisant une superficie de 1 365,3 m<sup>2</sup>, pour un montant de 621 982 \$, plus taxes applicables, le cas échéant, et ce, conformément aux modalités et conditions prévues à l'acte.

L'acquisition des parcelles de servitudes A à E vise à bonifier les espaces verts accessibles au public et à permettre l'installation d'infrastructures semi-permanentes telles que kiosques, bancs, tables à pique-nique, modules de jeux et clôtures. Plus précisément :

- Les parcelles A et B permettront l'agrandissement du parc du Fort-de-Pointe-aux-Trembles, consolidant ainsi l'espace public en bordure du fleuve Saint-Laurent.
- Les parcelles C, D et E contribueront à l'extension de la zone dédiée aux activités de la Place du Village-de-la-Pointe-aux-Trembles.

Par ailleurs, la parcelle F offrira un passage adéquat à pied ou en véhicule permettant à la Ville, ses employés, agents, préposés, mandataires, entrepreneurs ou sous-traitants d'accéder aux propriétés municipales avoisinantes à partir du boulevard Saint-Jean-Baptiste,

notamment pour les véhicules de collecte desservant la Maison du citoyen (déchets, recyclage, matières organiques), ainsi que les manœuvres des véhicules du Service incendie de Montréal. L'Emphytéote et l'Usufruitier seront responsables de l'aménagement et de l'entretien du passage, à leurs frais, et assumeront toute responsabilité en cas de dommage ou d'accident lié à son utilisation ou à son existence.

L'ensemble des servitudes restera en vigueur jusqu'à l'échéance de l'emphytéose, soit le 11 octobre 2082.

L'intervention du Propriétaire dans l'acte est essentielle afin de garantir le maintien des servitudes en cas de résiliation de l'emphytéose. Son absence pourrait compromettre la validité du droit réel au bénéfice de la Ville, exposant ainsi l'Arrondissement à un risque de perte financière.

Le Service de l'environnement (SE) confirme que le risque de contamination lié aux usages projetés est faible pour les parcelles A à E, et faible à modéré pour la servitude de passage, soit la parcelle F. En conséquence, aucun travail de caractérisation environnementale complémentaire n'est recommandé par le SE. Toutefois, en cas de travaux impliquant excavation ou gestion de déblais, des coûts liés à la gestion de sols faiblement contaminés ou de remblais contenant des matières résiduelles devront être anticipés.

Enfin, il convient de noter que le secteur présente un potentiel archéologique élevé. Il est donc recommandé de consulter la Division du patrimoine du Service de l'urbanisme et de la mobilité afin d'évaluer les risques et impacts liés à la planification de futurs travaux de réaménagement.

## **JUSTIFICATION**

Le SSI soumet le présent sommaire décisionnel aux autorités municipales compétentes pour approbation, pour les raisons suivantes :

- Le prix de 621 982 \$ reflète la valeur marchande déterminée par la Division des analyses immobilières du SSI, en date du 17 avril 2025 ;
- L'Arrondissement obtient la servitude de passage essentielle, notamment pour les services d'urgence et pour faciliter la circulation des véhicules de collecte ;
- L'agrandissement des espaces verts permet d'augmenter la superficie des parcs et d'améliorer les services offerts aux citoyens ;
- L'Arrondissement contribue à un projet communautaire favorisant le développement culturel et la revitalisation du secteur.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Le financement de cette dépense de 621 982 \$, plus taxes applicables, le cas échéant, sera entièrement assumé par l'Arrondissement.

Les informations budgétaires liées à cette acquisition se retrouvent dans l'intervention de la Direction des services administratifs et du Greffe.

## **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements en changements climatiques.

Ce dossier ne contribue pas aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle, car il est sans lien avec ceux-ci.

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Un refus d'approuver le présent dossier décisionnel mettrait à risque la réalisation du projet de la SDA.

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Il y aura une opération de communication.

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Signature de l'acte de servitudes temporaires.

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux règlements, aux politiques et aux encadrements administratifs.

## **VALIDATION**

### **Intervenant et sens de l'intervention**

Certification de fonds :  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe  
(Martine HÉBERT)

Document(s) juridique(s) visé(s) :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Caroline BOILEAU)

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Luc CASTONGUAY, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles  
Marie PARENT, Service des infrastructures du réseau routier

Lecture :

Luc CASTONGUAY, 19 septembre 2025  
Marie PARENT, 19 septembre 2025

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Thierry DUFORT  
Conseiller en immobilier expertise immobilière

### **ENDOSSÉ PAR**

Dany LAROCHE  
Chef de division - Division des transactions

Le : 2025-06-10

---

## APPROBATION DU DIRECTEUR DE SERVICE

Annie GERBEAU  
directeur(-trice) de service - strategie  
immobiliere

**Tél :** 514 589-7449

**Approuvé le :** 2025-09-29



**Dossier # : 1254860011**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Modification des clauses relatives à l'article 107.9 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19) dans les conventions de contribution financière adoptées depuis 2024 par le conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, afin de porter le seuil à 250 000 \$ et plus.

Il est recommandé :

De modifier les clauses pertinentes des conventions de contribution financière adoptées depuis l'année 2024, afin qu'elles se lisent désormais comme suit, conformément à l'article 107.9 de la *Loi sur les cités et villes* (R.L.R.Q., c. C-19) :

« Dans la mesure où la contribution financière ou le cumul de toutes les contributions financières que la Ville verse à l'Organisme au cours d'une même année civile est d'une valeur de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) et plus, et ce, peu importe que telle contribution soit versée par le conseil municipal, le conseil d'agglomération, un conseil d'arrondissement ou le comité exécutif »

"Dans la mesure où le cumul de toutes contributions financières que la Ville verse à l'Organisme au cours d'une même année civile est d'une valeur de moins de deux cent cinquante mille dollars (250 000\$), et ce, peu importe que telle contribution soit versée par le conseil municipal, le conseil d'agglomération, un conseil d'arrondissement ou le comité exécutif" .

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-16 18:16

Signataire :

Valérie G GAGNON

\_\_\_\_\_  
Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1254860011**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Modification des clauses relatives à l'article 107.9 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19) dans les conventions de contribution financière adoptées depuis 2024 par le conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, afin de porter le seuil à 250 000 \$ et plus.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

La Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux et modifiant diverses dispositions principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif des organismes municipaux a été sanctionnée le 25 mars 2025.

Une des modifications apportées par cette loi vise à amender l'article 107.9 de la Loi sur les cités et villes (LCV), notamment par le rehaussement du seuil de subvention annuelle rendant obligatoire l'audit des états financiers d'un personne morale.

En effet, toute personne morale est dorénavant tenue de faire auditer (ou vérifier) ses états financiers lorsqu'elle a reçu, dans une même année, une ou des subventions totalisant 250 000 \$ et plus, alors que le seuil antérieur était fixé à 100 000 \$.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**CE25 1440 - 20 août 2025 - 1255996001** - Modifier le premier alinéa de la clause relative à l'article 107.9 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) dans les conventions de contribution financière adoptées depuis 2024 par le comité exécutif, afin de porter le seuil à 250 000 \$ et plus

**CM25 1002 - 25 août 2025 - 1255996001** - Modifier le premier alinéa de la clause relative à l'article 107.9 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) dans les conventions de contribution financière adoptées depuis 2024 par le conseil municipal, afin de porter le seuil à 250 000 \$ et plus

**CG25 0492 - 28 août 2025 - 1255996001** - Modifier le premier alinéa de la clause relative à l'article 107.9 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) dans les conventions de contribution financière adoptées depuis 2024 par le conseil d'agglomération, afin de porter le seuil à 250 000 \$ et plus.

**DESCRIPTION**

À chaque année, les unités d'affaires de la Ville déploient des efforts afin de s'assurer d'obtenir les états financiers audités (ou vérifiés) des personnes morales visées par l'article

107.9 LCV. Au plus récent rapport annuel (2023) du Bureau du vérificateur général de la Ville (BVG), 288 personnes morales étaient assujetties à cet article pour l'exercice terminé le 31 décembre 2022.

Dans le but d'uniformiser les démarches visant à obtenir les états financiers audités, il y avait lieu de se positionner sur la date effective de l'application du nouveau seuil de 250 000 \$.

À cet effet, des discussions avec le BVG ont mené l'instance à préciser que, pour les organismes dont les exercices financiers se sont terminés en 2024 et pour lesquels la reddition de comptes se fera pour le rapport annuel 2025, le seuil amendé de l'article 107.9 sera utilisé. Ainsi, leurs travaux porteront sur les organismes subventionnés à la hauteur de 250 000 \$ et plus.

Or, de nombreuses décisions des instances antérieures au 25 mars 2025 prévoient le versement de contributions financières pour les années à venir. Les conventions signées par les parties dans le cadre de ces décisions (à partir des modèles de convention préapprouvés par le Service des affaires juridiques) prévoient une clause où l'exigence de l'article 107.9 LCV est décrite; le seuil de 100 000 \$ apparaît à cette clause.

Il y a un consensus clair des parties prenantes que les conventions en cours qui prévoient toujours un seuil de 100 000 \$ devraient être amendées. Le présent sommaire décisionnel vise à recommander un moyen à déployer pour atteindre l'objectif visé.

Nous recommandons à cet effet que le conseil d'arrondissement adopte une résolution indiquant que, dorénavant, dans le but de se conformer aux exigences de l'article 107.9 LCV qui a été modifié, le seuil de 250 000 \$ s'applique.

## **JUSTIFICATION**

D'un point de vue juridique, faire un addenda à une convention pour modifier une clause est le moyen usuel de procéder. Dans le contexte actuel, il est difficile et non recommandé de modifier par addenda chacune des conventions actuellement en vigueur pour remplacer "100 000 \$" par "250 000 \$" (impliquant une décision des instances pour chacun des addendas). L'adoption d'une résolution par chacune des instances a pour effet de rendre effective cette exigence.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

### **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle compte tenu de sa nature administrative.

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS**

## ADMINISTRATIFS

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

---

Autre intervenant et sens de l'intervention

---

Parties prenantes

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Julie BOISVERT  
Secrétaire Recherche

**ENDOSSÉ PAR**

Benoît PELLAND  
Directeur des services administratifs et du greffe

Le : 2025-09-15



**Dossier # : 1257960013**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division des ressources financières et matérielles
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Accuser réception des rapports de décisions déléguées de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles en matière de ressources humaines pour la période du mois d'août 2025 et en matière de ressources financières pour la période du 26 juillet au 22 août 2025. Dépôt des virements de crédits entre activités pour la période du mois d'août 2025 et dépôt de la liste des transactions sans bon de commande effectuées pour la période du mois d'août 2025

**IL EST RECOMMANDÉ :**

D'accuser réception des rapports de décisions déléguées de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles en matière de ressources humaines pour la période du mois d'août 2025 et en matière de ressources financières pour la période du 26 juillet au 22 août 2025.

D'accuser réception du dépôt des virements de crédits entre activités pour la période du mois d'août 2025 et dépôt de la liste des transactions sans bon de commande effectuées pour la période du mois d'août 2025

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-12 14:50

**Signataire :**

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1257960013

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division des ressources financières et matérielles
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Accuser réception des rapports de décisions déléguées de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles en matière de ressources humaines pour la période du mois d'août 2025 et en matière de ressources financières pour la période du 26 juillet au 22 août 2025. Dépôt des virements de crédits entre activités pour la période du mois d'août 2025 et dépôt de la liste des transactions sans bon de commande effectuées pour la période du mois d'août 2025

**CONTENU****CONTEXTE**

En vertu de la Charte de la Ville de Montréal, un rapport mensuel doit être déposé au conseil d'arrondissement faisant état des décisions prises et des transactions effectuées en matière de ressources financières et humaines par des fonctionnaires de l'arrondissement, conformément aux pouvoirs qui leur ont été délégués par le conseil d'arrondissement.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)****DESCRIPTION****JUSTIFICATION****ASPECT(S) FINANCIER(S)****MONTRÉAL 2030**

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle alors qu'il est rédigé dans le but de déposer des documents administratifs au CA de l'arrondissement.

**IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## **VALIDATION**

Intervenant et sens de l'intervention

---

Autre intervenant et sens de l'intervention

---

Parties prenantes

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Benoît PELLAND  
Directeur

**ENDOSSÉ PAR**

Benoît PELLAND  
Directeur

Le : 2025-09-11



**Dossier # : 1254939001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des travaux publics , Direction
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Autoriser une affectation de surplus de la réserve neige de l'arrondissement au montant de 103 659,40 \$, net de ristourne, pour modifier le financement du contrat octroyé à Couverture Montréal-Nord dans le cadre du déneigement d'urgence de la toiture de l'aréna René-Masson.

Il est recommandé :

D'autoriser une affectation de surplus de la réserve neige de l'arrondissement au montant de 103 659,40 \$, net de ristourne, pour modifier le financement du contrat octroyé à Couverture Montréal-Nord dans le cadre du déneigement d'urgence de la toiture de l'aréna René-Masson.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-22 13:44

**Signataire :**

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION****Dossier # :1254939001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des travaux publics , Direction
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Autoriser une affectation de surplus de la réserve neige de l'arrondissement au montant de 103 659,40 \$, net de ristourne, pour modifier le financement du contrat octroyé à Couverture Montréal-Nord dans le cadre du déneigement d'urgence de la toiture de l'aréna René-Masson.

**CONTENU****CONTEXTE**

Le 24 février 2025, l'aréna René-Masson a dû être fermée par mesure de sécurité pour les usagers, en raison des éléments suivants :

- Une accumulation de neige de 54 pouces sur la toiture;
- Le poids de la neige, estimé à 17 livres par pied cube, exerce une surcharge de 76,5 livres par pied carré sur la structure. Or, la capacité de conception de la toiture est limitée à 45 livres par pied carré.

À la lumière de cette situation, l'ingénieur en structure a recommandé le déneigement immédiat de la toiture. En attendant que cette opération soit effectuée, toute présence dans l'aréna a été interdite.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

S.O.

**DESCRIPTION**

L'hiver 2024-2025 peut être qualifié d'exceptionnel en raison des importantes quantités de neige tombées entre le 1er janvier et le 16 février 2025. Montréal a reçu plus de 134 cm de neige, dont 72 cm en quatre jours lors des deux tempêtes du 13 et du 16 février, un record historique. Cela représente plus de 70 % de la neige d'un hiver moyen en seulement quelques semaines.

En conséquence, nous avons dû octroyer en urgence un contrat de gré à gré à la compagnie Couverture Montréal-Nord via une entente-cadre de la Ville de Montréal pour le déneigement de la toiture de l'aréna René-Masson.

**JUSTIFICATION**

La dépense associée à cette intervention d'urgence constitue un imprévu considérable qui n'a pas pu être assumé par le budget de fonctionnement.

## ASPECT(S) FINANCIER(S)

Il y a lieu d'effectuer une affectation de surplus dans la réserve neige de l'arrondissement au montant de 103 659,40 \$, net de ristourne pour redonner les disponibilités budgétaires au budget de fonctionnement de l'arrondissement. Suite à cette affectation, un reclassement de la dépense réelle se fera dans cette affectation.

## MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle puisqu'il s'agit d'un dossier de nature administrative.

## IMPACT(S) MAJEUR(S)

Le transfert est essentiel pour remplir les obligations contractuelles de l'arrondissement.

## OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

S.O.

## CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

S.O.

## CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## VALIDATION

### Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe  
(Martine HÉBERT)

---

### Autre intervenant et sens de l'intervention

---

### Parties prenantes

Lecture :

---

Stéphanie FRANKLIN  
Secrétaire de direction

Thomas RIVARD  
Directeur des travaux publics



**Dossier # : 1259907008**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Octroyer une contribution financière aux organismes suivants, soit 500 \$ au Club Optimiste Montréal Colombo inc. et 300 \$ à L'Artère de l'est, le tout pour l'organisation de leurs activités.

D'octroyer une contribution financière aux organismes suivants :

- 500 \$ au Club Optimiste Montréal Colombo Inc., pour l'organisation de son événement « Maison Hantée », qui aura lieu le 31 octobre 2025 au parc Armand-Bombardier.
- 300 \$ à L'Artère de l'est, pour l'organisation de son événement « La nuit des sans-abris, version Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est », qui aura lieu le 17 octobre 2025 dans l'arrondissement.

D'imputer cette dépense, conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-23 11:26

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1259907008

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Octroyer une contribution financière aux organismes suivants, soit 500 \$ au Club Optimiste Montréal Colombo inc. et 300 \$ à L'Artère de l'est, le tout pour l'organisation de leurs activités.

**CONTENU****CONTEXTE**

Le conseil d'arrondissement peut octroyer des contributions financières à des organismes œuvrant dans l'arrondissement et qui ont pour mission le développement économique local, communautaire, culturel ou social.

L'octroi de ces contributions financières doit se faire en accord avec les articles 137 et 141 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ c. C-11.4) qui dictent les règles d'attribution de ces contributions.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)****DESCRIPTION**

Accorder une contribution financière aux organismes suivants :

- 500 \$ au Club Optimiste Montréal Colombo Inc., pour l'organisation de son événement « Maison Hantée », qui aura lieu le 31 octobre 2025 au parc Armand-Bombardier.
- 300 \$ à L'Artère de l'est, pour l'organisation de son événement « La nuit des sans-abris, version Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est », qui aura lieu le 17 octobre 2025 dans l'arrondissement.

**JUSTIFICATION****ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Les crédits requis de 800 \$ sont prévus et réservés au budget de fonctionnement à la Division Soutien aux élus locaux, Conseil et soutien aux instances politiques, Contributions financières.

**MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue aux objectifs de Montréal 2030 en matière d'inclusion, d'équité ou d'accessibilité universelle, par la participation publique des personnes âgées et des jeunes.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

**OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

**CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

**CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

**VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

Certification de fonds :  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe  
(Ghyslain WILSON)

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Ana Karen GARCIA OROZCO  
Technicienne au Greffe et Archives

**ENDOSSÉ PAR**

Benoît PELLAND  
Directeur

Le : 2025-09-15



**Dossier # : 1254561008**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Accepter, en vertu des articles 85 et 85.1 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (R.L.Q., c. C-11.4), les services de la Division des services techniques et du soutien logistique aux installations (DSTSLI) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026, pour un maximum de 477 800 \$.

**CONSIDÉRANT QUE :**

- La DSTSLI s'engage à transmettre annuellement un rapport aux représentants désignés des arrondissements participants, afin de valider les informations fournies;
- La DSTSLI s'engage à tenir des rencontres annuelles entre les représentants désignés des arrondissements participants et la DSTSLI afin de rendre compte et faire le point sur l'offre de services et discuter des stratégies envisagées en cas de surplus ou déficit.

**IL EST RECOMMANDÉ :**

- D'accepter, en vertu des articles 85 et 85.1 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, (RLQ, c. C-11.4), les services de la Division des services techniques et du soutien logistique aux installations (DSTSLI) du Bureau de projets et du développement des services aux citoyens de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve pour la période du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026, pour un montant maximum de 477 800 \$.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-15 07:21

**Signataire :**

Valérie G GAGNON

---

Directrice

Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1254561008**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Accepter, en vertu des articles 85 et 85.1 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (R.L.Q., c. C-11.4), les services de la Division des services techniques et du soutien logistique aux installations (DSTSLI) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026, pour un maximum de 477 800 \$.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Conformément aux articles 85 et 85.1 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C\_11.4), le présent sommaire recommande d'accepter la prestation de services offerts par la Division des services techniques et du soutien logistique aux installations (DSTSLI) de l'arrondissement de Mercier- Hochelaga-Maisonneuve aux arrondissements et services centraux de la Ville de Montréal pour l'année 2026. À cet effet, la DSTSLI, qui relève de la Direction du bureau de projets et du développement des services aux citoyens, offrira également ses services à l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, sans nécessiter un recours à l'article 85.1. Depuis plusieurs années, la DSTSLI offre des services aux arrondissements et aux services centraux de la Ville de Montréal tant en atelier que sur le territoire de sa clientèle. La DSTSLI détient une compétence réputée en logistique ainsi que dans les travaux et interventions en bâtiments sportifs, culturels, aux installations extérieures telles que : arénas, terrains sportifs synthétiques, bibliothèques, maisons de la culture et domaine public. En plus de posséder un large éventail d'équipements à la disposition de la clientèle, elle a également développé l'expertise et la compétence dans le déploiement des scènes mobiles. À cela s'ajoute le support offert dans le cadre des mesures d'urgence (crue des eaux, chaleur accablante, opération 1er juillet, etc).

Depuis la fusion municipale en 2002, le budget d'opération de la DSTSLI a été modifié selon le principe des charges interunités (CIU). Les CIU sont réparties entre les arrondissements suivants : Ahuntsic-Cartierville, Côtes-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Le Plateau-Mont-Royal, Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, Rosemont-La Petite-Patrie, Le Sud-Ouest, Ville-Marie et Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. À ces arrondissements s'ajoutent le Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports ainsi que le Bureau des relations internationales. Cette répartition explique la prépondérance des interventions de la DSTSLI dans ces arrondissements et services centraux. Des ententes sont aussi développées pour les autres arrondissements et services. En 2023, la DSTSLI a réalisé 6 121 interventions dans 18 arrondissements et 9 services centraux.

Dans le cadre du renouvellement de son offre, la DSTSLI a procédé à une analyse de son architecture d'affaires (financier et processus décisionnel) en collaboration avec le Service

de la planification stratégique et de la performance organisationnelle (SPSPO). L'analyse recommande une refonte de la structure budgétaire et démontre l'efficacité du traitement lors de la réception d'une demande client. Pour l'année 2026, la DSTSLI propose une indexation des charges interunités de 3 %. Il est à noter que la DSTSLI est reconnue comme fournisseur interne à la Ville de Montréal.

## **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA25 XX XXXX - (date) - Offrir aux arrondissements et aux Services centraux de la Ville de Montréal, en vertu de l'article 85.1 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4), les services de la Division des services techniques et du soutien logistique aux installations (DSTSLI) pour la période du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026

CA 24 30 11 0314 - Accepter, en vertu des articles 85 et 85.1 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (R.L.Q., c. C-11.4), les services de la Division des services techniques et du soutien logistique aux installations (DSTSLI) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025; pour un montant maximum de 471 700 \$.

CA24 27 0185 - 3 juillet 2024 - Offrir aux arrondissements et aux Services centraux de la Ville de Montréal, en vertu de l'article 85.1 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4), les services de la Division des services techniques et du soutien logistique aux installations (DSTSLI) pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2025 (1245262003).

## **DESCRIPTION**

En acceptant l'offre de service de la DSTSLI, les Arrondissements auront accès à un inventaire de plus de 20 000 pièces d'équipements, à un service de menuiserie, de transport et de prêt de surfaceuse à glace, de transport de matériel, d'installation de scène mobile, d'installation d'équipements en piscine, de préparation des surfaces des patinoires réfrigérées intérieures et extérieures, à un support en équipements en aréna et d'entretien des terrains sportifs synthétiques intérieurs et extérieurs. De plus, l'expertise et les compétences détenues par la DSTSLI assurent une uniformité des interventions sur le territoire montréalais. En plus de réaliser des économies d'échelle, l'arrondissement / service bénéficiera d'un service clé en main.

## **JUSTIFICATION**

L'équipe de la DSTSLI de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve possède l'expertise et les compétences afin de contribuer activement, de par son leadership, à la réalisation des mandats pour favoriser une offre de services de qualité, accessible, diversifiée et équitable. *Elle assure la communication, autant auprès des collaborateurs privés ou publics, qu'auprès des arrondissements.*

Le présent dossier recommande d'accepter l'offre de service de la DSTSLI du Bureau de projets et du développement des services aux citoyens de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, proposée comme étant une offre de service aux arrondissements et Services centraux. Cette offre de service a pour objectif, sans s'y limiter, de minimiser les interventions requises tout en permettant une économie d'échelle.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

La répartition des charges interunités (CIU) pour l'année 2026 se retrouve dans le document Offre de services 2026 dans la section « Pièces jointes » du présent dossier décisionnel. De plus une reddition de compte sera réalisée annuellement selon l'encadrement administratif C-RF-DG-P-19-001.

## **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

L'Arrondissement ne possède pas l'expertise, les ressources humaines et matérielles nécessaires afin d'effectuer les travaux réalisés par la DSTSLI. Le refus de l'offre aurait un impact direct sur le budget d'opération de l'arrondissement en raison des investissements majeurs nécessaires afin de maintenir les services à l'interne.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Sans objet

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite de vérifications effectuées, la signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

### **VALIDATION**

#### **Intervenant et sens de l'intervention**

Certification de fonds :  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe  
(Ghyslain WILSON)

---

#### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

#### **Parties prenantes**

Joseph ARAJ, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles  
Véronique BELPAIRE, Mercier - Hochelaga-Maisonneuve  
José PIERRE, Mercier - Hochelaga-Maisonneuve  
Eric GODCHARLES, Mercier - Hochelaga-Maisonneuve

Lecture :

José PIERRE, 12 septembre 2025  
Joseph ARAJ, 9 septembre 2025

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Denise GUERTIN  
Agente de développement

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2025-09-02

Karyne ST-PIERRE  
directeur(-trice)-cult. sp. lois. dev.soc.  
arrondissements



**Dossier # : 1255888001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Procédure d'adoption du règlement RCA12-30046-1 intitulé « Règlement modifiant le Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils (RCA12-30046) » afin d'y introduire une zone interdite, en tout temps, aux camions et aux véhicules-outils sur le boulevard Perras entre le boulevard Louis- H.-La Fontaine et la limite ouest de l'arrondissement.

Il est recommandé,  
D'adopter le règlement numéro RCA12-30046-1 intitulé « Règlement modifiant le Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils (RCA12-30046) » afin d'y introduire une zone interdite, en tout temps, aux camions et aux véhicules-outils sur le boulevard Perras entre le boulevard Louis-H.-La Fontaine et la limite ouest de l'arrondissement.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-22 08:52

**Signataire :** Valérie G GAGNON

\_\_\_\_\_  
Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1255888001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Procédure d'adoption du règlement RCA12-30046-1 intitulé « Règlement modifiant le Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils (RCA12-30046) » afin d'y introduire une zone interdite, en tout temps, aux camions et aux véhicules-outils sur le boulevard Perras entre le boulevard Louis-H.-La Fontaine et la limite ouest de l'arrondissement.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Dans le but de réduire les nuisances dans les quartiers résidentielles et de sécuriser les déplacements, l'arrondissement de Montréal-Nord prévoit plusieurs modifications à son réseau de camionnage. Une des modifications proposées consiste à interdire le camionnage, en tout temps, sur le boulevard Léger de la rue Balzac jusqu'à la limite des arrondissements de Montréal-Nord et de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles. Puisque cette nouvelle interdiction créera une discontinuité dans le réseau de camionnage de la Ville, il nous est demandé d'interdire la circulation aux camions et aux véhicules-outils sur le boulevard Perras, entre la limite avec l'arrondissement de Montréal-Nord et le boulevard Louis-H.-La Fontaine, afin d'arrimer les plans de camionnage des deux arrondissements.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA12 30 07 0235 - CA du 3 juillet 2012 - Adopter le règlement numéro RCA12-30046 intitulé « Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils »;

**DESCRIPTION**

Le boulevard Perras, entre la limite ouest de l'arrondissement et le boulevard Louis-H.-La Fontaine, est un axe routier à chaussées séparées comportant trois voies de circulation par direction. La circulation y est interdite aux camions et aux véhicules-outils de 19 h à 7 h (excepté livraison locale). Des comptages de circulation, effectués en novembre 2021, ont relevé plusieurs dizaines de camions circulant sur ce segment du boulevard Perras durant la période d'interdiction. Cette situation, qui était source de nuisances auprès des riverains, a été signalée aux agents du Service de police de la Ville Montréal et plusieurs interventions de leur part ont permis d'améliorer le respect de l'interdiction aux camionneurs de circuler de nuit.

**JUSTIFICATION**

L'ajout d'une zone interdite aux camions sur le boulevard Perras, entre le boulevard Louis-H.-

La Fontaine et la limite ouest de l'arrondissement, serait justifiée par souci de cohérence avec le nouveau plan de camionnage de l'arrondissement de Montréal-Nord. De surcroît, cette intervention permettra de réduire les nuisances associées à la circulation des véhicules lourds et d'effectuer des contrôles policiers plus efficaces. D'après l'analyse effectuée de manière conjointe par le personnel de l'arrondissement de Montréal-Nord et du Service de l'urbanisme et de la mobilité, les modifications proposées aux plans de camionnages des arrondissements de Montréal-Nord et de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles ne nuiraient pas la libre circulation des marchandises et le développement des activités économiques du secteur.

#### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Puisque le nombre de panneaux de signalisation à modifier à la suite de l'approbation du présent sommaire demeure faible, les coûts des travaux de signalisation seront entièrement assumés par l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie qui dispose d'un budget spécifique à cet effet.

#### **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 en offrant aux Montréalais et Montréalaises des milieux de vie sécuritaires et de qualité.

#### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

#### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

#### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Avis de motion et adoption du projet de règlement  
Adoption du règlement  
Demande d'une résolution d'appui adressée aux territoires et arrondissements contigus  
Demande d'approbation au Ministre des Transports et de la mobilité durable du Québec  
Avis public d'entrée en vigueur du règlement

#### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

#### **VALIDATION**

Intervenant et sens de l'intervention

---

Autre intervenant et sens de l'intervention

---

## Parties prenantes

Julie BOISVERT, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles

Lecture :

Julie BOISVERT, 16 septembre 2025

---

### RESPONSABLE DU DOSSIER

Carlos Alejandro SILVA  
Ingénieur en circulation

### ENDOSSÉ PAR

Luc CASTONGUAY  
Directeur

Le : 2025-09-15



**Dossier # : 1255888001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Procédure d'adoption du règlement RCA12-30046-1 intitulé « Règlement modifiant le Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils (RCA12-30046) » afin d'y introduire une zone interdite, en tout temps, aux camions et aux véhicules-outils sur le boulevard Perras entre le boulevard Louis- H.-La Fontaine et la limite ouest de l'arrondissement.

Il est recommandé,  
D'adopter le règlement numéro RCA12-30046-1 intitulé « Règlement modifiant le Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils (RCA12-30046) » afin d'y introduire une zone interdite, en tout temps, aux camions et aux véhicules-outils sur le boulevard Perras entre le boulevard Louis-H.-La Fontaine et la limite ouest de l'arrondissement.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-22 08:52

**Signataire :** Valérie G GAGNON

\_\_\_\_\_  
Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1255888001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Procédure d'adoption du règlement RCA12-30046-1 intitulé « Règlement modifiant le Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils (RCA12-30046) » afin d'y introduire une zone interdite, en tout temps, aux camions et aux véhicules-outils sur le boulevard Perras entre le boulevard Louis-H.-La Fontaine et la limite ouest de l'arrondissement.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Dans le but de réduire les nuisances dans les quartiers résidentielles et de sécuriser les déplacements, l'arrondissement de Montréal-Nord prévoit plusieurs modifications à son réseau de camionnage. Une des modifications proposées consiste à interdire le camionnage, en tout temps, sur le boulevard Léger de la rue Balzac jusqu'à la limite des arrondissements de Montréal-Nord et de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles. Puisque cette nouvelle interdiction créera une discontinuité dans le réseau de camionnage de la Ville, il nous est demandé d'interdire la circulation aux camions et aux véhicules-outils sur le boulevard Perras, entre la limite avec l'arrondissement de Montréal-Nord et le boulevard Louis-H.-La Fontaine, afin d'arrimer les plans de camionnage des deux arrondissements.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA12 30 07 0235 - CA du 3 juillet 2012 - Adopter le règlement numéro RCA12-30046 intitulé « Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils »;

**DESCRIPTION**

Le boulevard Perras, entre la limite ouest de l'arrondissement et le boulevard Louis-H.-La Fontaine, est un axe routier à chaussées séparées comportant trois voies de circulation par direction. La circulation y est interdite aux camions et aux véhicules-outils de 19 h à 7 h (excepté livraison locale). Des comptages de circulation, effectués en novembre 2021, ont relevé plusieurs dizaines de camions circulant sur ce segment du boulevard Perras durant la période d'interdiction. Cette situation, qui était source de nuisances auprès des riverains, a été signalée aux agents du Service de police de la Ville Montréal et plusieurs interventions de leur part ont permis d'améliorer le respect de l'interdiction aux camionneurs de circuler de nuit.

**JUSTIFICATION**

L'ajout d'une zone interdite aux camions sur le boulevard Perras, entre le boulevard Louis-H.-

La Fontaine et la limite ouest de l'arrondissement, serait justifiée par souci de cohérence avec le nouveau plan de camionnage de l'arrondissement de Montréal-Nord. De surcroît, cette intervention permettra de réduire les nuisances associées à la circulation des véhicules lourds et d'effectuer des contrôles policiers plus efficaces. D'après l'analyse effectuée de manière conjointe par le personnel de l'arrondissement de Montréal-Nord et du Service de l'urbanisme et de la mobilité, les modifications proposées aux plans de camionnages des arrondissements de Montréal-Nord et de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles ne nuiraient pas la libre circulation des marchandises et le développement des activités économiques du secteur.

#### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Puisque le nombre de panneaux de signalisation à modifier à la suite de l'approbation du présent sommaire demeure faible, les coûts des travaux de signalisation seront entièrement assumés par l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie qui dispose d'un budget spécifique à cet effet.

#### **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 en offrant aux Montréalais et Montréalaises des milieux de vie sécuritaires et de qualité.

#### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

#### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

#### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Avis de motion et adoption du projet de règlement  
Adoption du règlement  
Demande d'une résolution d'appui adressée aux territoires et arrondissements contigus  
Demande d'approbation au Ministre des Transports et de la mobilité durable du Québec  
Avis public d'entrée en vigueur du règlement

#### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

#### **VALIDATION**

Intervenant et sens de l'intervention

---

Autre intervenant et sens de l'intervention

---

## Parties prenantes

Julie BOISVERT, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles

Lecture :

Julie BOISVERT, 16 septembre 2025

---

### RESPONSABLE DU DOSSIER

Carlos Alejandro SILVA  
Ingénieur en circulation

### ENDOSSÉ PAR

Luc CASTONGUAY  
Directeur

Le : 2025-09-15

**Dossier # : 1250394007**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Procédure d'adoption, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), d'une résolution visant l'adoption des projets particuliers numéro PP-86-1 et PP-165, à savoir : Résolution sur le projet particulier numéro PP-86-1, intitulée : « Projet particulier modifiant la résolution sur le projet particulier numéro PP-86 prévue pour le bâtiment situé au 12525, boulevard Métropolitain Est, sur le lot projeté 6 694 041, du cadastre du Québec. », et Résolution sur le projet particulier numéro PP-165, intitulée : « Projet particulier visant à permettre l'agrandissement d'un bâtiment à des fins commerciales situé au 12345, boulevard Métropolitain Est, sur le lot projeté numéros 6 694 042, du cadastre du Québec.», le tout, relativement à la demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro 3003581239.

CONSIDÉRANT la recommandation favorable et unanime du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 12 septembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE l'arrondissement de Rivière-des-Prairies--Pointe-aux-Trembles a adopté le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA03-11009, tel qu'amendé);

CONSIDÉRANT QU'une résolution peut être adoptée en vertu de ce règlement, le tout conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q. c. A-19.1);

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies--Pointe-aux-Trembles et de ses contribuables d'adopter la présente résolution;

Il est recommandé:

De donner suite à la procédure d'adoption, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de

l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), de la résolution visant l'adoption des projets particuliers numéro PP-86-1 et PP-165, tel qu'il suit :

**Résolution sur le projet particulier numéro PP-86-1 intitulée : " Projet particulier modifiant la résolution sur le projet particulier numéro PP-86 prévue pour le bâtiment situé au 12525, boulevard Métropolitain Est, sur le lot projeté 6 694 041, du cadastre du Québec."**

Les termes de la résolution sont les suivants:

**L'article 3 de la résolution du projet particulier numéro PP-86 est remplacé par l'article suivant :**

**« 3. Territoire d'application**

La présente résolution s'applique au lot projeté numéro 6 694 041 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

**L'article 5 de la résolution du projet particulier numéro PP-86 est remplacé par l'article suivant :**

**« 5. Dérogations autorisées**

Pour le lot projeté numéro 6 694 041, il est autorisé de déroger aux articles suivants du Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01) en respectant les conditions prévues à l'article 6 :

- a) Article 16 item 1;
- b) Article 89;
- c) Article 95;
- d) Article 109;
- e) Article 115;
- f) Article 171;
- g) Article 268.

Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 2, il est autorisé de déroger à la section 14 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01) en respectant les conditions prévues à l'article 6.

**L'article 6 de la résolution du projet particulier numéro PP-86 est remplacé par l'article suivant :**

**« 6. Conditions**

- a) Les voies d'accès aux aires de stationnement doivent avoir un maximum de 15 m;
- b) L'enseigne au sol doit avoir une hauteur maximale de 8 m ;
- c) Un plan d'aménagement paysager, signé par un architecte paysager, doit être fourni pour l'étude de la demande d'évaluation du projet par le comité consultatif d'urbanisme (CCU);
- d) Tous les éléments végétaux prévus au projet doivent être bien entretenus et remplacés au besoin afin d'assurer la pérennité du couvert végétal;
- e) Aucun étalage, stationnement ou entreposage de véhicules ne peut être fait sur un couvert végétal non prévu à cette fin;

f) L'enlèvement du panneau publicitaire sur le lot numéro 1 866 166 doit être complété avant le début des opérations du nouveau concessionnaire automobile.

**L'article 8 de la résolution du projet particulier numéro PP-86 est remplacé par l'article suivant :**

**« 8. Réalisation**

Les travaux de construction visés par la présente résolution doivent être débutés dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation qui fait l'objet de la présente résolution est nulle et sans effet.

Les aménagements paysagers sur le lot projeté 6 694 041 devront être réalisés en même temps que les travaux de construction du bâtiment prévu au 12525, boulevard Métropolitain Est, et ceux-ci devront être terminés dans les 12 mois suivant le début des travaux.

**L'article 9 de la résolution du projet particulier numéro PP-86 est abrogé.**

**L'Annexe A est remplacé à la résolution du projet particulier par l'annexe suivant :**

**« ANNEXE A »**

Territoire d'application

**L'Annexe C est remplacé à la résolution du projet particulier par l'annexe suivant :**

**« ANNEXE C »**

Plan d'aménagement du site suite au lotissement

**L'Annexe D suivant est ajouté à la résolution du projet particulier :**

**« ANNEXE D »**

Projet de lotissement

**Résolution sur le projet particulier numéro PP-165 intitulée : « Projet particulier visant à permettre l'agrandissement d'un bâtiment à des fins commerciales situé au 12345, boulevard Métropolitain Est, sur le lot projeté numéros 6 694 042, du cadastre du Québec. »**

Les termes de la résolution sont les suivants:

**1. Territoire d'application**

La présente résolution s'applique au lot projeté 6 694 042 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal :

## **2. Terminologie**

Les définitions prescrites au Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel que modifié) (ci-après : « le Règlement de zonage ») s'appliquent au présent projet particulier pour valoir comme si elles étaient ici au long citées.

En cas d'incompatibilité entre les dispositions du Règlement de zonage et celles prévues au présent projet particulier, ces dernières prévalent.

## **3. Autorisation**

Malgré le Règlement de zonage applicable au territoire décrit à l'article 2, l'agrandissement d'un bâtiment à des fins commerciales situé au 12345, boulevard Métropolitain Est et l'aménagement du terrain sont autorisés selon les conditions et modalités exprimés dans le présent projet.

## **4. Dérogations autorisées**

Concernant le territoire décrit à l'article 2 et selon les exigences prévues au présent projet, il est autorisé de déroger aux articles suivants du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel que modifié) :

- a. Classes d'usages (articles 17 et 85.8);
- b. Marge avant maximale (articles 28 et 85.8);
- c. Pourcentage minimal de maçonnerie exigé (article 95);
- d. Largeur maximale d'une voie d'accès à une aire de stationnement (article 171);
- e. Aire de stationnement en cours avant (article 193);
- f. Enseigne au sol (article 268).

## **5. Conditions**

- a) Déposer un permis de lotissement afin de régulariser le taux d'implantation minimal exigé pour le bâtiment érigé sur le lot voisin numéro 1 866 166;
- b) Les voies d'accès aux aires de stationnement doivent avoir un maximum de 15 mètres;
- c) L'enseigne au sol doit avoir une hauteur maximale de 9,5 mètres;
- d) Aucun étalage, stationnement ou entreposage de véhicules ne peut être fait sur un couvert végétal non prévu à cette fin;
- e) Une aire d'étalage comportant un maximum de huit (8) voitures est autorisée dans la zone identifiée à l'Annexe F faisant partie de la résolution PP-165. L'étalage ailleurs sur le site n'est pas autorisé;
- f) Fournir un minimum de vingt (20) espaces pour vélo;
- g) Aménager un boisé en cours arrière, dans l'espace identifié à l'Annexe G, en maximisant les plantations afin d'offrir un couvert végétal boisé lorsque les arbres seront matures;
- h) Un rapport et un plan d'aménagement produit par un ingénieur forestier ou un professionnel qualifié doit être fourni avec la demande de permis spécifiquement pour la partie arrière visant la création d'un boisé incluant. L'objectif visé est qu'à maturité, l'ensemble des plantations forment un boisé viable. Un entretien et une surveillance doivent être effectués annuellement pour assurer le maintien de ce boisé. Les arbres morts doivent être remplacés au besoin selon les prescriptions des documents fournis par le professionnel ;
- i) Prévoir la plantation d'un minimum de 44 arbres sur le terrain, à l'extérieur du boisé

- j) La plantation d'au moins 1 arbre à chaque 10 mètres linéaire est requis dans la bande de verdure longeant l'emprise publique ;
- k) Un plan d'aménagement paysager, préparé par un architecte paysager, doit être fourni avec la demande de permis;
- l) L'aménagement paysager des cours prévoit la plantation de diverses essences de plantes arbustives, de graminées ou de rocailles, en tenant compte de l'emplacement et de l'espace disponible;
- m) Tous les éléments végétaux prévus au projet doivent être maintenus dans un bon état de viabilité et remplacés au besoin, afin de maintenir un couvert végétal sain;
- n) L'espace de circulation située devant l'agrandissement doit être pourvu d'un revêtement du sol perméable distinctif des autres espaces de circulation ;
- o) Les cases de stationnement situées à proximité de la façade du bâtiment doivent être pourvu d'un revêtement du sol perméable ;
- p) Une signalisation doit permettre aux usagers de comprendre les schémas de circulation sur le site, notamment en ce qui concerne l'accès à l'aire du service ;
- q) Les équipements mécaniques au toit, lorsque visibles à partir des voies publiques, doivent être dissimulés par des écrans s'harmonisant avec les teintes des matériaux de revêtement extérieur utilisés sur le bâtiment;
- r) Les équipements mécaniques, lorsqu'installés hors toit, doivent être traités de façon à s'intégrer à la volumétrie du bâtiment et recevoir un traitement similaire à ce dernier de manière à les dissimuler à partir des voies publiques.

## **6. Plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA)**

- a) Les matériaux de revêtement sont de qualité égale ou supérieure à celle des matériaux des bâtiments avoisinants;
- b) Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, la qualité des matériaux, l'éclairage des enseignes et leur support doivent s'intégrer et s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment;
- c) L'emploi de revêtement de sol tel que du pavé ou de l'asphalte de couleur plus clair est préconisé afin de minimiser les surfaces asphaltées foncées et de couleur noir;
- d) Les aménagements paysagers tendent à valoriser la cour avant et à fragmenter les différentes zones de l'aire de stationnement. Le tout doit s'inspirer du plan d'aménagement paysager de l'annexe D ;
- e) L'aménagement de la cour avant prévoit la plantation d'arbres de diverses essences et non seulement des arbres de type colonnaire;
- f) Les nouvelles plantations se font avec des essences qui résistent aux conditions hivernales et à l'entretien des routes afin d'assurer leur pérennité;
- g) L'implantation du bâtiment tend à rencontrer les plans de l'Annexe B faisant partie de la résolution PP-165;
- h) L'apparence architecturale tend à rencontrer les vues en perspective de l'Annexe C faisant partie de la résolution PP-165;
- i) L'aménagement paysager de l'ensemble du terrain tend à rencontrer les plans de l'Annexe D faisant partie de la résolution PP-165, dans le respect des conditions prévues à l'article 6.

## **7. Délai de réalisation**

### Construction du bâtiment

Les travaux de construction autorisés par la présente résolution doivent débutés dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de celle-ci.

## Aménagements paysagers

Tous les travaux d'aménagement prévus dans la présente résolution doivent être finalisés dans les 6 mois, excluant de cette période celle du 15 novembre au 15 mai, suivant la fin des travaux de construction.

### **8. Garantie financière**

Préalablement à l'émission des permis requis pour réaliser les travaux exigés par l'ensemble des résolutions du projet particulier, le requérant doit produire trois (3) lettres de garantie bancaire irrévocable à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions prévues à l'article 5 de la présente résolution. Les différentes lettres se déclinent comme suit:

- Une lettre de garantie irrévocable au montant de 50 000 \$ afin d'assurer la réalisation des travaux d'agrandissement du bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces de verdure au sol;
- Une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 100 000 \$ afin d'assurer l'aménagement d'un espace boisé dans la partie arrière du terrain;
- Une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 25 000 \$ afin d'assurer le projet de lotissement tel prévu aux conditions du PP-165.

Ces garanties bancaires sont remises au directeur du Développement du territoire et études techniques de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles.

Ces lettres de garantie bancaire irrévocable doivent être maintenues en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la fin des délais prescrits à l'article 7 de la présente résolution pour la réalisation complète des travaux exigés à la présente résolution.

Ces lettres de garantie bancaire irrévocable seront remises au requérant lorsque les conditions de l'article 5 de la présente résolution auront été remplies à la satisfaction de l'arrondissement Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, et ce, dans les délais prescrits à l'article 7 de la présente résolution.

### **9. Défaut**

Si les travaux ne sont pas terminés dans les délais fixés à l'article 7, le conseil pourra, sans exclure tout autre recours visant à obtenir la réalisation du projet conformément à la présente résolution, exécuter la lettre de garantie bancaire irrévocable et à son entière discrétion :

- Obliger le propriétaire à exécuter les travaux à ses frais tout en conservant la garantie monétaire à titre de pénalité;
- Faire exécuter les travaux à la place du propriétaire et en recouvrer les frais auprès de celui-ci tout en conservant la garantie monétaire à titre de pénalité ;
- Conserver la garantie monétaire à titre de pénalité.

#### **ANNEXE A**

Territoire d'application

#### **ANNEXE B**

Plan d'implantation

#### **ANNEXE C**

Perspectives

**ANNEXE D**

Plan d'aménagement paysager

**ANNEXE E**

Plan cadastral de l'arpenteur-géomètre

**ANNEXE F**

Plan de l'aire d'étalement

**ANNEXE G**

Plan de l'espace boisé

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-16 18:20

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION** **Dossier # :1250394007**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Procédure d'adoption, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), d'une résolution visant l'adoption des projets particuliers numéro PP-86-1 et PP-165, à savoir : Résolution sur le projet particulier numéro PP-86-1, intitulée : « Projet particulier modifiant la résolution sur le projet particulier numéro PP-86 prévue pour le bâtiment situé au 12525, boulevard Métropolitain Est, sur le lot projeté 6 694 041, du cadastre du Québec. », et Résolution sur le projet particulier numéro PP-165, intitulée : « Projet particulier visant à permettre l'agrandissement d'un bâtiment à des fins commerciales situé au 12345, boulevard Métropolitain Est, sur le lot projeté numéros 6 694 042, du cadastre du Québec.», le tout, relativement à la demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro 3003581239.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

La Direction du développement du territoire et études techniques a reçu une demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro PP-165 relativement à un projet d'agrandissement d'un bâtiment à des fins commerciales situé au 12345 boulevard Métropolitain Est. Le bâtiment transformé accueillera un nouveau concessionnaire automobile.

Bien que deux établissements similaires soient déjà implantés à proximité du site visé, en bordure du boulevard Métropolitain, le terrain faisant l'objet de la présente demande est localisé à l'intérieur d'une zone à vocation industrielle comprise dans le territoire couvert par le Secteur industriel de la Pointe-de-l'Île (SIPI). En sus de l'usage projeté dérogatoire, le bâtiment dans lequel est prévu le futur établissement doit rencontrer certaines exigences techniques et fonctionnelles imposées par le constructeur automobile ce qui rend difficile la réalisation d'un projet de construction entièrement conforme à la réglementation de zonage.

La présente demande vise également la régularisation de certains aspects du PP-86 dont le territoire d'application est situé sur le lot voisin (lot 1 866 166). Comme les terrains sont voisins et que le propriétaire du PP-165 est le même, la régularisation requise au PP-86 se réalisera de concert avec la projet prévu au PP-165.

Considérant ces prémisses, la Direction du développement du territoire et études techniques

est d'avis que l'utilisation de la procédure prévue au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA03-11009) s'avère l'outil approprié pour traiter cette demande qui comporte deux volets.

## **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

En cours: Procédure d'adoption dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) des plans relatifs à la modification de la façade pour un bâtiment industriel situé au 12345, boulevard Métropolitain Est sur le lot portant le numéro 1 866 155 du cadastre du Québec, relativement à la demande de permis de transformation numéro 3003494337. (sommaire 2250394007)

CA13 30 07 0283 – 2 juillet 2013 : Adoption de la Résolution PP-86 intitulée «Projet particulier visant à autoriser la construction d'un bâtiment aux fins des usages " véhicules automobiles (location, vente)" et " véhicules automobiles (réparation, entretien)" prévu au 12525, boulevard Métropolitain Est, sur le lot 1 866 166 » (sommaire 1130826003).

## **DESCRIPTION**

### Description du site

Le terrain visé par cette demande est situé du côté nord du boulevard Métropolitain, à la hauteur du boulevard du Tricentenaire. Il bénéficie d'une longue vitrine à partir de l'autoroute 40 qui passe devant le site.

Le terrain est uniquement accessible par le boulevard Métropolitain direction ouest qui est la voie de service de l'axe autoroutier. Une sortie d'autoroute se trouve à quelques dizaines de mètres à l'est du site.

On y retrouve un vaste bâtiment de deux étages construit en 1988 qui est partiellement occupé pour fins d'entreposage par un fabricant de meubles du quartier. Le bâtiment fera l'objet d'importantes transformations pour accueillir l'usage projeté, celles-ci lui conféreront une toute nouvelle apparence. Le projet s'insère entre un terrain occupé par un concessionnaire automobile et un site utilisé par une compagnie de transport.

### Description du projet

Le projet consiste à autoriser un usage de type commercial aux fins d'un concessionnaire automobile dans le cadre d'un projet d'agrandissement d'un bâtiment existant situé au 12345, boul. Métropolitain Est. Le bâtiment est actuellement occupé par un usage industriel. L'agrandissement sera implanté en front du boulevard Métropolitain Est offrant ainsi une meilleure présence sur rue et une implantation cohérente avec l'immeuble voisin également occupé par un concessionnaire automobile, qui appartient également au requérant. Cette implantation viendra considérablement réduire les surfaces asphaltées présentes en cour avant, cet espace ayant longtemps servi comme aire de stationnement. L'agrandissement, qui aura une superficie de 5 563 m<sup>2</sup>, comportera deux étages et accueillera le service de vente de véhicules neufs ainsi que les services d'entretien et de réparation des véhicules. Quant à la partie existante, elle sera transformée afin d'accueillir l'aire de vente des véhicules usagés.

Une aire d'étalage de véhicules sera déployée à même un aménagement paysager spécifiquement conçu à ces fins, face à la nouvelle partie du bâtiment. L'aire de stationnement des visiteurs sera localisé dans le décroché situé entre la façade existante et l'agrandissement. Des cases de stationnement dédiées aux employés et visiteurs sont également prévues en marge latérale. L'entreposage des véhicules s'effectuera majoritairement à l'intérieur de la partie existante du bâtiment ainsi que dans la cour arrière. L'aménagement d'îlots de verdure est proposé à l'intérieur des divers espaces réservés aux véhicules afin d'augmenter les superficies végétales sur l'ensemble du site. Malgré l'ajout de ces îlots de verdure à l'intérieur des cours extérieures, les camions remorques pourront

circuler sécuritairement autour du bâtiment afin d'assurer le déchargement des véhicules.

D'autre part, des espaces extérieurs et intérieurs pour vélos seront aménagés sur le site pour un total de 20 unités.

D'autre part, le terrain voisin a fait l'objet d'un projet particulier portant le numéro PP-86 adopté en 2013. Certaines conditions et dispositions du PP-86 n'ont toujours pas été réalisées à ce jour. En effet, ce projet particulier prévoyait, dans une 2e phase, un agrandissement du bâtiment construit dans la phase 1. Cet agrandissement avait comme objectif de permettre au bâtiment de respecter, à la fin du processus, le taux minimal d'implantation sol qui est fixé à 30%. En 2025, cet agrandissement n'est plus nécessaire au bon fonctionnement du concessionnaire. Le requérant propose donc une modification au cadastre qui permettrait aux 2 projets de respecter le taux d'implantation. Ainsi, le terrain du PP-86 serait réduit, alors que celui du PP-165 serait agrandi à même une partie du lot du PP-86. À l'ultime, les taux d'implantation au sol proposés sont respectivement de 30,2 % et 43 %. Ce changement rend ainsi inutile certains éléments énoncés à la résolution PP-86, d'où la nécessité d'y apporter les modifications conséquentes.

Cela permet également la création d'un espace d'environ 4 000 m<sup>2</sup> propice à une renaturalisation, le long de la limite arrière de terrain. Cette intervention aura comme effet de diminuer les surfaces minéralisées, et surtout, de créer une amorce significative d'un nouveau corridor vert intégré qui sera appelé à se déployer à l'intérieur de l'îlot, au gré des futures interventions sur les immeubles du secteur.

Sur le reste du site, un minimum de 44 arbres sera planté sur l'ensemble du site et l'utilisation de matériaux perméables tel que du pavé gazon est prévu.

#### Usage

Le terrain est situé dans la zone 522 autorisant les usages P.6: Utilité publique, I.1: Industrie légère, I.2: Industrie moyenne et A.1: Agriculture urbaine. Or, le projet nécessite la classe d'usage C.10 « détaillant de véhicules automobiles et C.11 « commerce et service de réparation de véhicules automobiles » afin d'agrandir le bâtiment aux fins d'un nouveau concessionnaire automobile.

#### Marges de recul

Le bâtiment projeté aura une marge avant supérieure au maximum prescrit à la grille de la zone, soit 9,5 mètres. Les marges avant du bâtiment seront plus grande compte tenu l'implantation actuelle du bâtiment. Le décroché qui sera créer par les travaux d'agrandissement permettra l'aménagement d'une aire de stationnement et de voies de circulation permettant l'accès aux différents points d'intérêt du site.

#### Occupation du sol

Le terrain visé se trouve dans un secteur d'activités économique où des activités industrielles et commerciales se côtoient.

#### Transport collectif

Le secteur ne possède pas une grande offre en transport collectif. Aucun arrêt d'autobus se trouve à proximité du site, les plus proches étant accessibles sont localisés sur le boulevard St-Jean-Baptiste ou sur l'avenue Armand-Chaput, à plus de 1 300 m de marche du projet à l'étude.

#### Transport actif

On ne recense aucune piste cyclable dans le secteur. À l'exception du boulevard St-Jean-Baptiste, les artères ceinturant l'îlot industriel sont pourvues de trottoirs. Aucun axe piéton, ni cyclable, ne parcourt l'intérieur de cet îlot de près de 58 hectares. On retrouve toutefois un trottoir le long du boul. Métropolitain.

## Planification

Le site est localisé à l'intérieur d'un périmètre stratégique faisant présentement l'objet d'un exercice de planification et de revitalisation mené par le Service de développement économique de la Ville de Montréal (SDÉ), soit le Secteur industriel de la Pointe-de-l'île (SIPI), lequel prône la constitution d'un pôle d'emploi misant sur des créneaux industriels spécifiques. Le PUM identifie cette partie de notre territoire comme un secteur d'opportunité d'échelle d'impact métropolitaine où l'emphase sera mise vers l'accueil de nouvelles activités industrielles, en adéquation avec les orientations du SIPI.

### **Planification prévue au Plan d'urbanisme**

<b>Densité de construction</b>	20-09
Nombre d'étages	1 à 2 étages
Taux d'implantation au sol	Faible ou moyen
Affectation du sol	Secteur d'emploi

### **Planification prévue au Plan d'urbanisme et de mobilité**

Affectation du sol	Activités économiques
Secteur d'opportunité d'échelle d'impact métropolitaine	Triangle industriel

### **Atteinte des objectifs prévus au Plan d'urbanisme et de mobilité**

#### Orientation 4 : Dynamiser les espaces à vocation économique et commerciale par une organisation stratégique et écoresponsable du territoire

Le projet contribue à dynamiser l'espace économique, commercial et industriel dans lequel il se trouve; en effet, en prévoyant une réfection du bâtiment existant ainsi qu'un agrandissement offrant davantage de superficie commerciale, il participe à accroître l'encadrement de la voie publique. L'agrandissement viendra s'implanter davantage en proximité de la voie publique (objectif 4.1).

Par ailleurs, la qualité architecturale moderne du projet, lequel intègre notamment des éléments architecturaux décoratifs et des décrochés venant nuancer et dynamiser la linéarité du front bâti à l'interface du secteur industriel, contribue à améliorer l'accessibilité, l'attrait et l'intégration urbaine du secteur. Les efforts de verdissement privés prévus dans le projet participent également à l'atteinte de cet objectif (objectif 4.2).

#### Orientation 9 : Améliorer la performance environnementale et la résilience des bâtiments, des terrains et des infrastructures d'utilité publique

Le projet architectural envisagé prévoit de larges ouvertures permettant d'accroître la luminosité naturelle dans le bâtiment, contribuant à augmenter les économies d'énergie (énergie solaire passive). Le bâtiment devra être également entièrement alimenté par l'énergie électrique, et les matériaux utilisés, notamment pour les ouvertures, amélioreront la performance énergétique du bâtiment (objectif 9.1).

Un effort a été fait afin de réduire les surfaces minéralisées. Des revêtements de sol perméables seront utilisés et du verdissement sera ajouté au site dont un espace boisé à l'arrière (objectif 9.3)

#### Orientation 10 : Transformer la mobilité motorisée et limiter les impacts environnementaux.

### urbains et de santé publique

Le projet d'aménagement présenté est le résultat d'un équilibre entre les espaces végétalisés perméables et les besoins en stationnement par rapport à l'usage prévu. L'aire de stationnement comprend plusieurs îlots paysagers qui réduisent les superficies imperméables permettant une gestion partielle des eaux de ruissellement sur le terrain (objectif 10.1) Conformément au document complémentaire et au Règlement de zonage en vigueur qui encadre les superficies végétalisées dans une aire de stationnement, des revêtements au sol perméables devront être prévus si le pourcentage minimal d'espaces verts n'est pas atteint. Ainsi, par l'intégration de cette alternative, aucune dérogation à ce pourcentage ne sera accordée.

### **Règlement de zonage RCA09-Z01**

Le site se trouve dans la zone 522 définie au Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01). La réglementation en vigueur pour cette zone est la suivante :

<b>Zone</b>	<b>522</b>
Usages	P.6 Utilité publique I.1 industrie « légère » I.2 industrie « moyenne » A.1 Agriculture urbaine
Nombre étages	1 à 3 étages
Hauteur maximale	18 mètres pour un toit plat
Mode d'implantation	Isolé
Taux d'implantation minimal	30%
Taux d'implantation maximal	70%
Marge de recul avant principale minimale	7,5 mètres
Marge de recul avant principale maximale	9,5 mètres
Marge de recul latérale minimale	6 mètres
Marge de recul arrière minimale	10,5 mètres
Coefficient d'occupation du sol (COS)	minimum: 0,15 Maximum: 2

### **PROJET PARTICULIER PP-165 (12345, MÉTROPOLITAIN EST)**

#### **Dérogation au Règlement de zonage RCA09-Z01**

Les dérogations nécessaires pour la réalisation du projet visent les dispositions suivantes de la grille 522 :

- Articles 17 et 85.8 : Classes d'usages;
- Articles 28 et 85.8 : Marge avant maximale;
- Article 95: Pourcentage minimal de maçonnerie exigé;
- Article 171: Largeur maximale d'une voie d'accès à une aire de stationnement;
- Article 193: Aire de stationnement en cours avant;
- Article 268: Enseigne au sol.

#### **Conditions**

La réalisation du projet est soumise au respect des conditions suivantes :

- Déposer un permis de lotissement afin de régulariser le taux d'implantation minimal exigé pour le bâtiment érigé sur le lot voisin numéro 1 866 166;
- Les voies d'accès aux aires de stationnement doivent avoir un maximum de 15 mètres;
- L'enseigne au sol doit avoir une hauteur maximale de 9,5 mètres;
- Aucun étalage, stationnement ou entreposage de véhicules ne peut être fait sur un

- couvert végétal non prévu à cette fin;
- Une aire d'étalage comportant un maximum de huit (8) voitures est autorisée dans la zone identifiée à l'Annexe F faisant partie de la résolution PP-165. L'étalage ailleurs sur le site n'est pas autorisé;
  - Fournir un minimum de vingt (20) espaces pour vélo;
  - Aménager un boisé en cours arrière, dans l'espace identifié à l'Annexe G, en maximisant les plantations afin d'offrir un couvert végétal boisé lorsque les arbres seront matures;
  - Un rapport et un plan d'aménagement produit par un ingénieur forestier ou un professionnel qualifié doit être fourni avec la demande de permis spécifiquement pour la partie arrière visant la création d'un boisé incluant. L'objectif visé est qu'à maturité, l'ensemble des plantations forment un boisé viable. Un entretien et une surveillance doivent être effectués annuellement pour assurer le maintien de ce boisé. Les arbres morts doivent être remplacés au besoin selon les prescriptions des documents fournis par le professionnel ;
  - Prévoir la plantation d'un minimum de 44 arbres sur le terrain, à l'extérieur du boisé ;
  - La plantation d'au moins 1 arbre à chaque 10 mètres linéaire est requis dans la bande de verdure longeant l'emprise publique ;
  - Un plan d'aménagement paysager, préparé par un architecte paysager, doit être fourni avec la demande de permis;
  - L'aménagement paysager des cours prévoit la plantation de diverses essences de plantes arbustives, de graminées ou de rocailles, en tenant compte de l'emplacement et de l'espace disponible;
  - Tous les éléments végétaux prévus au projet doivent être maintenus dans un bon état de viabilité et remplacés au besoin, afin de maintenir un couvert végétal sain;
  - L'espace de circulation située devant l'agrandissement doit être pourvu d'un revêtement du sol perméable distinctif des autres espaces de circulation ;
  - Les cases de stationnement situées à proximité de la façade du bâtiment doivent être pourvu d'un revêtement du sol perméable ;
  - Une signalisation doit permettre aux usagers de comprendre les schémas de circulation sur le site, notamment en ce qui concerne l'accès à l'aire du service ;
  - Les équipements mécaniques au toit, lorsque visibles à partir des voies publiques, doivent être dissimulés par des écrans s'harmonisant avec les teintes des matériaux de revêtement extérieur utilisés sur le bâtiment;
  - Les équipements mécaniques, lorsqu'installés hors toit, doivent être traités de façon à s'intégrer à la volumétrie du bâtiment et recevoir un traitement similaire à ce dernier de manière à les dissimuler à partir des voies publiques.

### **Critères de PIIA**

Les critères suivants s'ajoutent à ceux déjà prévus au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009, tel que modifié) :

- Les matériaux de revêtement sont de qualité égale ou supérieure à celle des matériaux des bâtiments avoisinants;
- Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, la qualité des matériaux, l'éclairage des enseignes et leur support doivent s'intégrer et s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment;
- L'emploi de revêtement de sol tel que du pavé ou de l'asphalte de couleur plus clair est préconisé afin de minimiser les surfaces asphaltées foncées et de couleur noir;
- Les aménagements paysagers tendent à valoriser la cour avant et à fragmenter les différentes zones de l'aire de stationnement. Le tout doit s'inspirer du plan d'aménagement paysager de l'annexe D ;
- L'aménagement de la cour avant prévoit la plantation d'arbres de diverses essences et non seulement des arbres de type colonnaire;
- Les nouvelles plantations se font avec des essences qui résistent aux conditions hivernales et à l'entretien des routes afin d'assurer leur pérennité;

- L'implantation du bâtiment tend à rencontrer les plans de l'Annexe B faisant partie de la résolution PP-165;
- L'apparence architecturale tend à rencontrer les vues en perspective de l'Annexe C faisant partie de la résolution PP-165;
- L'aménagement paysager de l'ensemble du terrain tend à rencontrer les plans de l'Annexe D faisant partie de la résolution PP-165, dans le respect des conditions prévues à l'article 6.

### **Délai de réalisation**

Les travaux de construction autorisés par la présente résolution doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution PP-165. Les travaux d'aménagement paysager prévus dans la présente résolution doivent être finalisés dans les 6 mois, excluant de cette période celle du 15 novembre au 15 mai, suivant la fin des travaux de construction.

### **Lettre de garantie bancaire**

Préalablement à l'émission du permis de transformation pour l'agrandissement du bâtiment, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000\$ à titre de garantie monétaire visant à assurer la réalisation des travaux d'agrandissement et d'aménagement paysager prévus aux conditions du PP-165. Une autre lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 100 000 \$ à titre de garantie monétaire devra également être produite afin d'assurer l'aménagement d'un espace boisé à l'arrière tel prévu aux conditions du PP-165. Une troisième lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 25 000 \$ à titre de garantie monétaire devra également être produite afin d'assurer le projet de lotissement tel prévu aux conditions du PP-165.

### **MODIFICATION DU PROJET PARTICULIER PP-86 (12525, MÉTROPOLITAIN EST)**

La demande nécessite les modifications suivantes au PP-86 :

**L'article 3 de la résolution du projet particulier numéro PP-86 est remplacé par l'article suivant :**

#### **« 3. Territoire d'application**

La présente résolution s'applique au lot projeté numéro 6 694 041 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

**L'article 5 de la résolution du projet particulier numéro PP-86 est remplacé par l'article suivant :**

#### **« 5. Dérogations autorisées**

Pour le lot projeté numéro 6 694 041, il est autorisé de déroger aux articles suivants du Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01) en respectant les conditions prévues à l'article 6 :

- a) Article 16 item 1;
- b) Article 89;
- c) Article 95;
- d) Article 109;
- e) Article 115;
- f) Article 171;
- g) Article 268.

Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 2, il est autorisé de déroger à la section 14 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01) en respectant les conditions prévues à l'article 6.

**L'article 6 de la résolution du projet particulier numéro PP-86 est remplacé par l'article suivant :**

**« 6. Conditions**

- Les voies d'accès aux aires de stationnement doivent avoir un maximum de 15 m ;
- L'enseigne au sol doit avoir une hauteur maximale de 8 m ;
- Un plan d'aménagement paysager, signé par un architecte paysager, doit être fourni pour l'étude de la demande d'évaluation du projet par le comité consultatif d'urbanisme (CCU);
- Tous les éléments végétaux prévus au projet doivent être bien entretenus et remplacés au besoin afin d'assurer la pérennité du couvert végétal;
- Aucun étalage, stationnement ou entreposage de véhicules ne peut être fait sur un couvert végétal non prévu à cette fin;
- L'enlèvement du panneau publicitaire sur le lot numéro 1 866 166 doit être complété avant le début des opérations du nouveau concessionnaire automobile.

**L'article 8 de la résolution du projet particulier numéro PP-86 est remplacé par l'article suivant :**

**« 8. Réalisation**

Les travaux de construction visés par la présente résolution doivent être débutés dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation qui fait l'objet de la présente résolution est nulle et sans effet.

Les aménagements paysagers sur le lot projeté 6 694 041 devront être réalisés en même temps que les travaux de construction du bâtiment prévu au 12525, boulevard Métropolitain Est, et ceux-ci devront être terminés dans les 12 mois suivant le début des travaux.

**L'article 9 de la résolution du projet particulier numéro PP-86 est abrogé.**

**L'Annexe A est remplacé à la résolution du projet particulier par l'annexe suivant :**

**« ANNEXE A »**

Territoire d'application

**L'Annexe C suivant est remplacé à la résolution du projet particulier par l'annexe suivant :**

**« ANNEXE C »**

Plan d'aménagement du site suite au lotissement

**L'Annexe D suivant est ajouté à la résolution du projet particulier :**

**« ANNEXE D »**

## JUSTIFICATION

### **La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à la demande afin :**

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), d'une résolution visant l'adoption des projets particuliers numéro PP-86-1 et PP-165, à savoir : Résolution sur le projet particulier numéro PP-86-1, intitulée : « Projet particulier modifiant la résolution sur le projet particulier numéro PP-86 prévue pour le bâtiment situé au 12525, boulevard Métropolitain Est, sur le lot projeté 6 694 041, du cadastre du Québec. », et Résolution sur le projet particulier numéro PP-165, intitulée : « Projet particulier visant à permettre l'agrandissement d'un bâtiment à des fins commerciales situé au 12345, boulevard Métropolitain Est, sur le lot projeté numéros 6 694 042, du cadastre du Québec.».

Le tout, relativement à la demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro 3003581239.

### **La Direction du développement du territoire et études techniques se montre favorable à cette demande pour les raisons suivantes :**

- Le projet permettra de réduire un îlot de chaleur;
- Les usages et le bâtiment projeté s'intègrent au secteur;
- L'aménagement paysager proposé permet la bonification et la diversification du verdissement;
- Le bâtiment projeté présente une apparence soignée en bordure d'un axe routier majeur;
- Le projet permet d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme et de mobilité.

## ASPECT(S) FINANCIER(S)

### **MONTRÉAL 2030**

La présente demande respecte les objectifs visés par Montréal 2030.

## IMPACT(S) MAJEUR(S)

## OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 9 septembre 2025

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : soumis à la séance du 12 septembre 2025

Suivi de la procédure d'adoption habituelle pour décision par le conseil d'arrondissement

## CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## VALIDATION

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Julie BOISVERT, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles

Lecture :

Julie BOISVERT, 16 septembre 2025

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Caroline CANTIN  
Conseillère en aménagement

**ENDOSSÉ PAR**

Luc CASTONGUAY  
Directeur

Le : 2025-09-15

**Dossier # : 1258238002**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation et adoption du second projet de la résolution sur le projet particulier numéro PP-163 intitulée : « Projet particulier visant à autoriser la construction et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », d'un bâtiment situé au 11660, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant la résolution numéro CA20 30 03 0070 du projet particulier numéro PP-131 ».

CONSIDÉRANT QUE l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles a adopté le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA03-11009, tel qu'amendé);

CONSIDÉRANT QU'une résolution peut être adoptée en vertu de ce règlement, le tout conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q. c. A-19.1);

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles et de ses contribuables d'adopter la présente résolution;

CONSIDÉRANT l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 11 juillet 2025;

CONSIDÉRANT l'adoption d'un premier projet de résolution le 2 septembre 2025, ainsi que la tenue de l'assemblée de consultation publique en date du 16 septembre 2025;

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ par résolution du conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, et il est, par la présente résolution, statué et ordonné; sujet à toutes les approbations requises par la loi, comme suit :

Il est recommandé :

DE prendre acte du dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 16 septembre 2025,

D'adopter, le second projet de la résolution sur le projet particulier numéro PP-163 intitulée : « Projet particulier visant à autoriser la construction et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », d'un bâtiment situé au 11660, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant la résolution numéro CA 20 30 03 0070 du projet particulier numéro PP-131 ».

Les termes de la résolution sont les suivants :

## **1. Territoire d'application**

La présente résolution s'applique au futur lot projeté suite à l'assemblage des lots 1 510 159, 1 510 160, 1 510 171, 1 510 172, 1 510 173 et une portion du lot 1 510 169 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, tel qu'il est illustré sur le plan joint en annexe A.

## **2. Terminologie**

Les définitions prescrites au Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel que modifié) (ci-après : « le Règlement de zonage ») s'appliquent au présent projet particulier pour valoir comme si elles étaient ici au long citées.

En cas d'incompatibilité entre les dispositions du Règlement de zonage et celles prévues au présent projet particulier, ces dernières prévalent.

## **3. Autorisation**

Malgré le Règlement de zonage en vigueur applicable au territoire décrit à l'article 2, la construction et l'occupation d'un bâtiment à des fins d'usage « lieu de culte » de la classe d'usages P3 « couvents, monastère et lieu de culte » du groupe d'usages « public et institutionnel », sont autorisées sur l'immeuble faisant l'objet de la présente résolution, sous réserve des conditions et critères énumérés aux articles 5 et 6 suivants.

## **4. Dérogations autorisées**

Concernant le territoire décrit à l'article 2 et selon les exigences prévues au présent projet, il est autorisé de déroger aux articles suivants du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel que modifié) :

- a. Article 88 relatif aux marges de recul avant principale et secondaire minimales définies dans la grille des spécifications de la zone 577 (uniquement sur les parties identifiées à l'annexe B, qui correspondent à l'implantation de l'élément architectural au coin de l'immeuble);
- b. Article 104 relatif au niveau maximal du rez-de-chaussée (voir annexes C1 et C2);
- c. Article 213.1, alinéa 4, paragraphe 4) relatif au pourcentage minimal de précâblage des unités de stationnement;
- d. Chapitre 16 – grille de spécifications 577 (usage et classe d'usages - usage « lieu de culte » autorisé uniquement dans les étages situés au-dessus du niveau de référence; marge de recul avant minimale; marge de recul avant secondaire).

## **5. Conditions**

### **5.1- La réalisation du projet est soumise au respect des conditions suivantes :**

- L'acquisition d'une portion de la 58<sup>e</sup> Avenue sur le lot 1 510 169 adjacent aux lots 1 510 159 et 1 510 160 par le requérant, telle qu'illustrée à l'annexe A faisant partie de la résolution PP-163;
- La non-construction à l'endroit de la portion de la 58<sup>e</sup> Avenue citée au point précédent, conformément aux conditions identifiées au point B de l'encadrement administratif C-OG-GPI-D-17-003 sur lequel s'est basée la vente de celle-ci;
- L'empiètement dans les marges de recul avant principale et secondaire de l'élément architectural situé au coin de l'immeuble, tel que représenté dans l'annexe B, lequel est dérogé à l'article 88 et au chapitre 16, ne devra pas être supérieur à 0,30 mètre;
- Le niveau du rez-de-chaussée compris entre 2 mètres et 4,30 mètres du

niveau de référence correspond uniquement au plancher, lequel est situé au-dessus du gymnase qui sera localisé au sous-sol (annexe C1), tel que représenté dans l'annexe C2;

- L'accès à l'aire de stationnement se fait uniquement par une seule voie d'accès donnant sur la 7<sup>e</sup> Rue;
- Au moins deux (2) arbres doivent être plantés dans la cour avant principale faisant face au boulevard Rivière-des-Prairies;
- Au moins un (1) arbre doit être planté dans la cour avant secondaire faisant face à la 7<sup>e</sup> Rue;
- Au moins deux (2) unités de stationnement sont prévues et réservées aux personnes à mobilité réduite. Celles-ci sont localisées au plus proche de l'immeuble et des accès piétons;
- Les marges de recul latérale et arrière, ainsi que la marge de recul avant secondaire, sont recouvertes de gazon, d'arbres, d'arbustes ou de plantes vivaces ou annuelles;
- L'espace compris en cour avant, situé dans le triangle de visibilité à l'angle du boulevard Rivière-des-Prairies et de la 7<sup>e</sup> Rue, fait l'objet d'un traitement paysager de qualité et sécuritaire afin de satisfaire aux conditions de visibilité routière. Si l'arbre existant à cet endroit est abattu, cet espace doit être recouvert de gazon et peut être planté d'arbustes ou de plantes vivaces ou annuelles dont la hauteur ne devra pas excéder 0,90 mètre. La plantation d'un nouvel arbre d'une espèce et d'une taille similaire à maturité est exigée, en complément du nombre minimal requis d'arbres à planter dans les autres conditions de la présente résolution;
- La largeur de l'allée d'accès au stationnement n'excède pas six (6) mètres;
- L'installation d'une enseigne au sol est prohibée;
- Des îlots paysagers d'une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> et servant à diriger la circulation et à recueillir une partie des eaux de ruissellement sont prévus dans l'aire de stationnement;
- Une couverture végétale optimale et appropriée recouvre les espaces non occupés par la voie d'accès, les cheminements piétons et l'aire de stationnement, et ce, sur l'ensemble du terrain;
- Les nouvelles plantations se font avec des essences qui résistent aux conditions hivernales et à l'entretien des routes (déneigement, épandage de fondants et d'abrasifs, etc.) afin d'assurer leur pérennité;
- Tous les éléments végétaux prévus au projet sont maintenus dans un bon état de viabilité et remplacés au besoin, afin de maintenir un couvert végétal sain;
- Les composantes des ouvertures (portes et fenêtres) devront être écoénergétiques afin de contribuer à la performance énergétique du bâtiment;
- Les équipements mécaniques au toit, lorsque visibles à partir des voies publiques, doivent être dissimulés par des écrans s'harmonisant avec les teintes des matériaux de revêtement extérieur utilisés sur le bâtiment;
- Les équipements mécaniques, lorsqu'installés au sol, doivent être dissimulés par des écrans végétaux à partir des voies publiques.

**5.2- Les dispositions suivantes émises dans le Document Complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de Mobilité (PUM) sont obligatoires et complémentaires à celles existantes dans le Règlement de zonage :**

- Nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos (obligation du DC

1.2 du PUM) :

Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos doit correspondre à la superficie de plancher totale créée pour l'usage commercial et institutionnel, selon le tableau suivant :

Superficie de plancher totale	Nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos
Comprise entre 100 m <sup>2</sup> et 299 m <sup>2</sup>	5
À partir de 300 m <sup>2</sup> et par tranche de 200 m <sup>2</sup> de superficie de plancher additionnelle	+ 5 unités supplémentaires

Si le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos requis est supérieur à quarante (40), au moins 50% de ces unités doivent être localisées à l'intérieur du bâtiment. Dans ce cas, au moins un (1) casier doit être fourni pour chaque unité de stationnement de vélo située dans cette aire de stationnement intérieure.

- Protection des arbres lors des travaux (obligation du DC 8.2 du PUM) :  
Lors des travaux d'excavation, de construction, d'aménagement et de démolition, les mesures suivantes pour la protection des arbres conservés doivent être respectées:
  - Une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 m doit être érigée autour de la zone de protection au sol de l'arbre à protéger correspondant à un rayon de 10 cm pour chaque centimètre de diamètre à hauteur de poitrine (DHP), soit à 1,3 m du sol. Cette clôture doit demeurer en place durant toute la durée des travaux;
  - Si des travaux doivent être effectués à l'intérieur de la zone délimitée au premier paragraphe, une des interventions suivantes doit être réalisée sur toute la superficie de l'aire concernée par ces travaux :
    - une couche temporaire de matériau non compactant, tel que gravier grossier uniforme ou copeaux de bois, d'une épaisseur minimale de 30 cm doit être épandue. Ce matériau doit être déposé sur une membrane géotextile perméable à l'air et à l'eau. L'enlèvement du matériau doit être effectué manuellement;
    - une plaque de roulement doit être installée;
  - Aucun entreposage de matériaux, circulation de machinerie ou stationnement de véhicules n'est permis à l'intérieur de la zone de protection délimitée au premier paragraphe;
  - Les branches susceptibles d'être endommagées doivent être protégées ou élaguées selon les règles de l'art. Malgré ces précautions, les branches endommagées lors des travaux doivent être élaguées;
  - Avant de réaliser des excavations à la limite des rayons de protection des arbres, une précope racinaire doit être effectuée de façon nette directement dans le sol jusqu'à 60 cm de profondeur à l'aide d'un outil tranchant pour éviter des bris de racines;
  - Les racines de plus de 2,5 cm de diamètre mises à jour lors des excavations doivent être sectionnées nettement avec un outil tranchant;
  - Les parties du système racinaire exposées pendant les travaux doivent être recouvertes de géotextile feutré perméable à l'eau et à l'air fixé. Les parties du système racinaire ainsi recouvertes doivent être humides afin d'en éviter la dessiccation, et ce, pour toute la durée des travaux entre le 1er mai et le 30 octobre. Le géotextile feutré doit être retiré avant le remblai de la terre végétale;
  - Il est interdit de se servir d'un arbre comme support lors de travaux de construction, de démolition ou de terrassement.

- Réduction de la vulnérabilité aux inondations de surface (obligation du DC 9.2 du PUM) :  
Plusieurs cuvettes de rétention d'eau et de ruissellement sont situées sur le terrain du projet (identifiées à la carte A5-78 du PUM). Afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation, tout usage sensible suivant situé sous le niveau de référence et faisant partie de la composante « Équipement collectif ou institutionnel » (auquel est rattaché le groupe d'usage « Public et Institutionnel » du Plan d'urbanisme) est strictement interdit :
  - Bibliothèque;
  - Centre d'hébergement et de soins de longue durée;
  - Centre de la protection de l'enfance et de la jeunesse (*usage non autorisé dans la zone 577*) ;
  - Centre de réadaptation;
  - Centre hospitalier (*usage non autorisé dans la zone 577*) ;
  - Centre de services de santé et de services sociaux;
  - École;
  - Établissement culturel, tel qu'un lieu de culte ou un couvent;
  - Garderie.
- Perméabilité des sols (obligation du DC 9.3.1 du PUM) :  
Au moins 35 % de la superficie du terrain doit être perméable ou verdie. Les revêtements perméables, tels que le béton et l'asphalte poreux, la poussière de roche, les graviers, les pavés en béton perméables et les systèmes alvéolaires en béton ou en plastique, peuvent compter dans le pourcentage visé.
- Nombre maximum d'unités de stationnement pour un usage commercial (obligation du DC 10.1.4 du PUM) :  
Pour un usage commercial, le nombre maximum d'unités de stationnement à créer est de une (1) unité par 100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher.
- Aire de stationnement de 20 unités ou plus (obligation du DC 10.3.3 du PUM) :
  - Au moins trois (3) essences d'arbres, dont une à grand déploiement, doivent être plantées;
  - Au moins un (1) arbre pour deux (2) unités de stationnement doit être planté dans l'aire de stationnement, soit au moins 19 arbres.

### 5.3- Documents à fournir :

- Un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel dans le domaine accompagne la demande de permis;
- Préalablement à l'émission des permis requis pour réaliser les travaux exigés par la présente demande, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable, au montant de 15 000 \$ à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect de ces conditions.

## 6. Plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA)

**6.1- Le projet doit être évalué en fonction des critères suivants, qui s'ajoutent aux critères d'évaluation du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009) :**

- La nouvelle construction s'harmonise avec le caractère architectural des constructions récentes du milieu environnant;
- Des ornements ou éléments décoratifs peuvent être utilisés de manière

raisonnable pour ne pas porter atteinte à la bonne intégration du bâtiment dans son environnement;

- Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures s'harmonisent au secteur environnant;
- Si des équipements mécaniques sont prévus sur la toiture et potentiellement visibles depuis la voie publique, leur visibilité est limitée par des caractéristiques architecturales identiques au bâtiment;
- L'affichage de lettres détachées et lumineuses est à privilégier;
- L'implantation du bâtiment tend à respecter le plan de l'annexe D faisant partie de la résolution PP-163;
- Les aménagements du site, incluant les aménagements paysagers, l'aménagement de l'aire de stationnement, de la voie d'accès et des allées piétonnières, tendent à rencontrer le plan de l'annexe D faisant partie de la résolution PP-163;
- La signature architecturale du bâtiment doit tendre à rencontrer les perspectives de l'annexe E faisant partie de la résolution PP-163.

**62- Les critères suivants émis dans le Document Complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de Mobilité (PUM) sont obligatoires et s'ajoutent aux critères précédents :**

- Traitement de la forme urbaine (obligation du DC 4.1 du PUM) :
  - La construction favorise une implantation du bâtiment qui assure un encadrement des voies publiques auquel il est adjacent;
  - La construction assure l'ouverture visuelle et la transparence des façades, afin de contribuer à l'animation de la rue à l'échelle du piéton;
  - Le traitement architectural assure une diversité des volumes; des décrochés et des éléments architecturaux décoratifs en façade sont recommandés afin de dynamiser le front bâti et de limiter l'effet de masse et de longueur des façades;
  - L'aire de stationnement est localisée de manière à minimiser sa visibilité depuis la voie publique.
- Aire de stationnement de 20 unités ou plus (obligation du DC 10.3.3 du PUM) :
  - Le ruissellement des surfaces imperméables se draine vers les surfaces perméables aménagées;
  - Des trottoirs ou cheminements piétons doivent être aménagés pour assurer le déplacement sécuritaire des piétons;
  - Les aménagements sont conçus de manière à s'intégrer au bâtiment et présentent une qualité de traitement architecturale et paysagère;
  - L'aire de stationnement est implantée en cour latérale ou arrière plutôt qu'en cour avant.
- Pôle de recharge (obligation du DC 10.5 du PUM) :
  - Les unités de stationnement précâblées et desservies par une borne de recharge électrique sont situées à un emplacement qui tend à réduire leur impact visuel depuis la voie publique;
  - Ces unités sont localisées dans un emplacement de l'aire de stationnement favorisant leur utilisation et ne compromettant pas la fluidité des déplacements piétons sur le site;
  - Des éléments signalétiques (comme par exemple une surface de marquage au sol, un panneau, un éclairage) sont prévus aux abords des unités desservies par une borne de recharge. Ceux-ci sont sombres et intégrés à leur environnement.

## **7. Délais de réalisation**

### Construction du bâtiment

Les travaux de construction autorisés par la présente résolution doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution PP-163.

### Aménagements paysagers

Les travaux d'aménagement paysagers doivent être finalisés dans les six (6) mois suivant la fin des travaux de construction, excluant la période du 15 novembre au 15 mai.

## **8. Garantie financière**

Préalablement à l'émission des permis requis pour réaliser les travaux exigés par la présente résolution et à la délivrance d'un certificat d'occupation visant l'exercice des usages autorisés par la présente résolution, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 15 000 \$ à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions prévues aux articles 5 et 6 de la présente résolution. Cette garantie monétaire est remise au directeur du Développement du territoire et des services techniques de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

Cette garantie bancaire est remise au directeur du Développement du territoire et études techniques de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

Cette lettre de garantie bancaire irrévocable doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la fin des délais prescrits à l'article 7 de la présente résolution pour la réalisation complète des travaux exigés à la présente résolution.

Cette lettre de garantie bancaire irrévocable sera remise au requérant lorsque les conditions et les critères visés aux articles 5 et 6 de la présente résolution auront été remplies à la satisfaction de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, et ce, dans les délais prescrits à l'article 7 de la présente résolution.

## **9. Défaut**

Si les travaux ne sont pas terminés dans les délais fixés à l'article 7, le conseil pourra, sans exclure tout autre recours visant à obtenir la réalisation du projet conformément à la présente résolution, exécuter la lettre de garantie bancaire irrévocable et à son entière discrétion :

- Obliger le propriétaire à exécuter les travaux à ses frais tout en conservant la garantie monétaire à titre de pénalité;
- Faire exécuter les travaux à la place du propriétaire et en recouvrer les frais auprès de celui-ci tout en conservant la garantie monétaire à titre de pénalité ;
- Conserver la garantie monétaire à titre de pénalité.

### **ANNEXE A**

Périmètre d'application des PP-163 et PP-164

### **ANNEXE B**

Localisation de la dérogation relative à l'implantation de l'élément architectural au coin de l'immeuble (article 88 et chapitre 16)

### **ANNEXE C1**

Localisation du gymnase situé au sous-sol

**ANNEXE C2**

Localisation de la dérogation relative au niveau maximal du rez-de-chaussée au-dessus du niveau de référence (article 104)

**ANNEXE D**

Plan d'implantation et d'aménagement paysager (à titre indicatif)

**ANNEXE E**

Perspectives (à titre indicatif)

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-18 16:18

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

directeur(-trice) - arrondissement  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION****Dossier # :1258238002**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation et adoption du second projet de la résolution sur le projet particulier numéro PP-163 intitulée : « Projet particulier visant à autoriser la construction et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », d'un bâtiment situé au 11660, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant la résolution numéro CA20 30 03 0070 du projet particulier numéro PP-131 ».

**CONTENU****CONTEXTE**

Le présent sommaire addenda vise à déposer le procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 16 septembre 2025, à 18 h et à adopter le second projet de la résolution sur le projet particulier numéro PP-163 intitulée : « Projet particulier visant à autoriser la construction et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », d'un bâtiment situé au 11660, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant la résolution numéro CA20 30 03 0070 du projet particulier numéro PP-131 ».

**VALIDATION****Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Julie BOISVERT  
secrétaire- recherchiste

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1258238002**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Procédure d'adoption, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), de la résolution intitulée « Résolution numéro PP-163 » sur le projet particulier visant à autoriser la construction et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », d'un bâtiment situé au 11660, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant le projet particulier numéro PP-131.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

La Direction du développement du territoire et études techniques a reçu une demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro PP-163 relativement à un projet de construction et d'occupation d'un bâtiment à des fins de lieu de culte, d'activités communautaires, socioculturelles et de loisirs, et de commerce de proximité, situé au 11660, boulevard Rivière-des-Prairies, à l'angle de la 7<sup>e</sup> Rue.

Les usages relatifs aux commerces de proximité et aux activités communautaires, socioculturelles et de loisirs sont déjà autorisés dans la zone. En effet, secteur jadis industriel en pleine mutation et étant identifié comme porte d'entrée du quartier de Rivière-des-Prairies, le Règlement de zonage RCA09-Z01 est venu autoriser ces usages-ci, ainsi que les classes d'usages suivantes pour favoriser la revitalisation de cette artère :

- C.1 - Commerce et service de voisinage
- C.2 - Commerce et service artériel
- C.3 - Commerce et service de grande superficie
- C.7 - Salle de réception et spectacles
- C.10 - Détaillant de véhicules automobiles et de pièces de rechange
- C.11 - Commerce et service de réparation de véhicules automobiles
- P.1 - Institutions locales
- P.6 - Utilité publique

En complément du nouvel usage « lieu de culte », la demande comporte des non-conformités qui doivent être traitées par la procédure du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009).

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA20 30 03 0070 - 10 mars 2020 : Adopter la résolution numéro PP-131 intitulée « Projet particulier visant à permettre l'agrandissement et l'occupation aux fins de l'usage « lieu de culte » et « d'activités communautaires, socioculturelles ou de loisirs » d'un bâtiment situé au 11660, boulevard Rivière-des-Prairies, sur le futur lot projeté composé des lots 1 510 159, 1 510 160, 1 510 171 et 1 510 173 et une portion du lot 1 510 169 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal - District de La Pointe-aux-Prairies ».

## **DESCRIPTION**

### **Description du milieu**

Les immeubles visés par la présente demande sont situés sur le boulevard Rivière-des-Prairies entre le chemin de fer du CN et la 7<sup>e</sup> Rue. Cette portion adjacente au boulevard Rivière-des-Prairies comprend principalement des usages commerciaux, mis à part le terrain voisin au sud qui prévoit un usage similaire à ce projet (PP-164 : sommaire décisionnel numéro 1258238003 - demande numéro 3003560795).

Ce secteur à dominance industrielle connaît depuis plusieurs années une mutation des activités et des usages situés aux abords du boulevard Rivière-des-Prairies (garderie, commerces, lieux de culte), créant ainsi une interface à une échelle plus humaine le long de cette artère urbaine.

### **Desserte en transports**

Le boulevard Rivière-des-Prairies constitue un axe de circulation structurant pour le quartier de Rivière-des-Prairies, tant pour les automobilistes que pour le transport en commun. En effet, il accueille la ligne d'autobus 86 assez fréquentée par la population locale, dont le circuit permet de rejoindre le secteur de Rivière-des-Prairies à celui de Pointe-aux-Trembles.

Ce circuit d'autobus, qui parcourt une partie de l'arrondissement, emprunte le boulevard Rivière-des-Prairies.

- Circuit 86 : Service régulier, aux 30 minutes, 7 jours sur 7 à l'intérieur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles. Plusieurs arrêts permettent d'établir une correspondance avec d'autres lignes, dont des bus express.

La gare de train de banlieue de Rivière-des-Prairies, qui fait partie de la ligne du train de l'Est, est aménagée à 2,5 km du projet.

Une piste cyclable longe le boulevard Maurice-Duplessis et dessert la gare de Rivière-des-Prairies.

### **Description du projet**

#### Historique et acquisitions :

En 2017, le requérant a fait l'acquisition des lots 1 510 171 et 1 510 173 sur lesquels est érigé un bâtiment résidentiel bifamilial dans le but d'y exercer l'usage « lieu de culte ».

Considérant la difficulté à aménager des cases de stationnement conformes sur les lots 1 510 171 et 1 501 173, le requérant a entrepris les démarches pour l'acquisition des lots vacants numéro 1 510 159 et 1 510 160. La Division de l'urbanisme a également approché le Service de la Stratégie Immobilière (SSI) afin d'évaluer la valeur marchande du tronçon de la 58<sup>e</sup> Avenue, correspondant au lot numéro 1 510 169, pour que la Ville puisse vendre cette portion de lot.

Un premier projet particulier (PP-131) a donc été autorisé en mars 2020, lequel prévoyait l'agrandissement et l'occupation du bâtiment à des fins de lieu de culte, ainsi que

l'aménagement extérieur en aire de stationnement et espaces verts.

Celui-ci était toutefois conditionnel à plusieurs acquisitions foncières privées et publiques (portion du lot 1 510 169 de la 58<sup>e</sup> Avenue). Cependant, plusieurs facteurs économiques et sociaux n'ont pas permis de mettre sur pied la réalisation du projet. Ajouté à cela l'acquisition supplémentaire du lot 1 510 172, qui faisait partie du périmètre initial du PP-134 voisin et auquel il était lié par les acquisitions conditionnelles; l'élaboration d'un nouveau projet s'est avérée nécessaire.

Par conséquent, le présent projet particulier PP-163 abroge et remplace le projet particulier PP-131.

La réalisation du projet à l'étude est conditionnelle à :

1. l'acquisition d'une portion de la 58<sup>e</sup> Avenue sur le lot numéro 1 510 169 adjacent aux lots numéro 1 510 159 et 1 510 160 par le requérant;
2. la non-construction à l'endroit de la portion de la 58<sup>e</sup> Avenue citée au point #1 précédent, conformément aux conditions identifiées au point B de l'encadrement administratif C-OG-GPI-D-17-003 sur lequel s'est basée la vente de celle-ci.

#### Projet de lotissement, de démolition et de construction :

Le projet concerne la démolition de l'immeuble existant et la construction d'un nouveau bâtiment à des fins d'usage de lieu de culte, d'activités communautaires, socioculturelles ou de loisirs, et de commerces de proximité.

Une demande d'assemblage de l'ensemble des lots contenus dans le périmètre d'application du PP-163 devra être déposée au travers d'un permis de lotissement.

Le bâtiment actuel, initialement occupé à des fins résidentielles, composé de deux (2) étages et construit en 1962, a une superficie de plancher de 113,94 m<sup>2</sup>. N'étant pas adapté aux usages projetés, celui-ci sera démoli.

Le projet de construction, d'une superficie d'implantation au sol d'environ 925,5 m<sup>2</sup>, sera également pourvu de deux (2) étages et d'un sous-sol.

Les espaces intérieurs permettront d'accueillir un gymnase, des bureaux, des vestiaires, et une salle polyvalente (où se dérouleront principalement les prières) lesquels répondront adéquatement aux besoins de la communauté.

En effet, des réunions de célébrations auront lieu le vendredi entre 12 h et 13 h 30, le vendredi soir et le dimanche matin. D'autres activités sportives et communautaires se dérouleront dans le bâtiment, telles que des cours de francisation et d'école de langue. L'accès principal au lieu de culte devrait être prévu sur la façade donnant sur la 7<sup>e</sup> Rue.

Également, deux locaux commerciaux devraient être prévus au rez-de-chaussée, et accessibles depuis le boulevard Rivière-des-Prairies. L'usage commercial étant permis dans la zone, il ne fait pas partie des dérogations prévues dans la présente procédure.

#### Architecture :

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment à l'architecture contemporaine, muni de plusieurs ouvertures et murs rideaux en façades pour favoriser la luminosité naturelle à l'intérieur des locaux. Les revêtements de façades projetées seront composés d'un mélange de maçonnerie (brique modulaire) et de plaques métalliques.

Des éléments architecturaux de style « moucharabeh » sont prévus sur les façades. Un élément architectural est prévu également à l'angle du bâtiment, dont l'implantation souhaitée empiète sur les marges avant principale et avant secondaire de 0,30 mètre. Cette intégration architecturale de coin vient créer un décroché au niveau des façades et dynamiser de manière audacieuse la linéarité du front urbain, tout en habillant habilement l'intersection du boulevard et de la 7<sup>e</sup> Rue et l'interface avec le secteur industriel en arrière.

### Aire de stationnement et aménagements paysagers :

Une aire de stationnement, dont l'accès se fera par la 7<sup>e</sup> Rue, sera aménagée en cour arrière.

Elle pourra accueillir au moins 38 unités de stationnement, dont au moins 2 devront être desservies par une borne de recharge électrique. Compte tenu de la capacité du réseau électrique insuffisante à l'heure actuelle, le requérant prévoit de précâbler 20 % des unités de stationnement (soit 8 unités, comprenant les deux unités desservies par une borne), au lieu de 25 % requis par le Règlement de zonage (soit 10 unités). Deux (2) unités de stationnement seront réservées pour les personnes à mobilité réduite, et deux (2) autres unités seront réservées aux commerces.

Dix (10) supports pour vélos sont également prévus dans l'aire de stationnement.

Des îlots paysagers et les espaces verts seront plantés et végétalisés. Le projet prévoit la plantation d'au moins 24 arbres de quatre essences et calibres différents, réparti comme suit :

- au moins 19 arbres dans l'aire de stationnement;
- au moins 2 arbres en cour avant principale;
- au moins 3 arbres en cour avant secondaire.

Il est à rappeler qu'avant la délivrance des permis, le projet devra être soumis à la procédure d'approbation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Lors de l'analyse, l'apparence du bâtiment et des aménagements extérieurs sera étudiée conformément aux conditions édictées dans la résolution finale du projet particulier PP-163 et de la réglementation d'urbanisme en vigueur, notamment le Règlement de zonage et les nouvelles dispositions obligatoires contenues dans le document complémentaire du Plan d'urbanisme et de mobilité. Ces dernières sont reprises et intégrées à la résolution du PP-163.

### **Planification prévue au Plan d'urbanisme**

Densité de construction	20-04
Nombre d'étages	1 à 3 étages
Taux d'implantation au sol	Faible ou moyen
Affectation du sol	Secteur d'emploi

Les catégories de « secteurs d'emplois » incluent les équipements collectifs ou institutionnels.

### **Planification prévue au Plan d'urbanisme et de mobilité**

Affectation du sol	Activités économiques
--------------------	-----------------------

La catégorie des « activités économiques » inclue les équipements collectifs ou institutionnels dans ses composantes.

### **Atteinte des objectifs prévus au Plan d'urbanisme et de mobilité**

#### Orientation 2 : Moduler l'intensification urbaine afin d'en maximiser les cobénéfices

L'interface urbaine du boulevard Rivière-des-Prairies avec le secteur industriel dans lequel il se trouve connaît une mutation des activités et des usages engagés depuis plusieurs années (garderie, commerces, services, lieux de culte notamment).

Dans cette continuité de transformation urbaine, la collaboration et les investissements du milieu communautaire local font en sorte que le projet présenté participera pleinement à l'atteinte l'objectif 2 par la bonification de l'offre de lieux de la vie collective dans un secteur

moins bien desservi proche de zones résidentielles, et assure, par ses aménagements paysagers extérieurs, la résilience du milieu en renforçant la place de la nature et de la biodiversité. Également, la place faite aux vélos et aux véhicules électriques participe à l'effort recherché de la transition vers une mobilité active et propre.

Orientation 4 : Dynamiser les espaces à vocation économique et commerciale par une organisation stratégique et écoresponsable du territoire

Le projet contribue à dynamiser l'espace économique et commercial dans lequel il se trouve; en effet, en prévoyant deux locaux commerciaux au sein du bâtiment, il participe à accroître la diversité des activités à vocation économique dans le secteur à caractère industriel et économique prioritaire dans lequel il se trouve (objectif 4.1).

Par ailleurs, la qualité architecturale moderne du projet, lequel intègre notamment des éléments architecturaux décoratifs et des décrochés venant nuancer et dynamiser la linéarité du front bâti à l'interface du secteur industriel, contribue à améliorer l'accessibilité, l'attrait et l'intégration urbaine du secteur. Les efforts de verdissement privés prévus dans le projet participent également à l'atteinte de cet objectif (objectif 4.2).

Les espaces communautaires et polyvalents prévus dans le bâtiment, lesquels permettront l'organisation d'activités culturelles et sportives, permettent d'optimiser les espaces au sein d'un même bâtiment et les conditions d'accueil d'activités culturelles (objectif 4.5).

Orientation 9 : Améliorer la performance environnementale et la résilience des bâtiments, des terrains et des infrastructures d'utilité publique

Le projet architectural envisagé prévoit de larges ouvertures permettant d'accroître la luminosité naturelle dans le bâtiment, contribuant à augmenter les économies d'énergie (énergie solaire passive). Le bâtiment devra être également entièrement alimenté par l'énergie électrique, et les matériaux utilisés, notamment pour les ouvertures, amélioreront la performance énergétique du bâtiment (objectif 9.1).

Orientation 10 : Transformer la mobilité motorisée et limiter les impacts environnementaux, urbains et de santé publique

Le projet d'aménagement présenté est le résultat d'un équilibre entre les espaces végétalisés perméables et les besoins en stationnement par rapport à la capacité d'accueil du bâtiment et des usages prévus. L'aire de stationnement comprend plusieurs îlots paysagers qui réduisent les superficies imperméables au strict minimum des dimensions requises pour les unités de stationnement et les voies d'accès (objectif 10.1) et permettent une gestion partielle des eaux de ruissellement sur le terrain (aménagement de noues paysagères notamment).

Conformément au document complémentaire et au Règlement de zonage en vigueur qui encadre les superficies végétalisées dans une aire de stationnement, des revêtements au sol perméables devront être prévus si le pourcentage minimal d'espaces verts n'est pas atteint. Ainsi, par l'intégration de cette alternative, aucune dérogation à ce pourcentage ne sera accordée.

**Règlement de zonage (RCA09-Z01)**

Le site se trouve, en vertu du Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01), dans la zone 577. La réglementation en vigueur pour cette zone est la suivante :

Zone	577
Classe d'usages	C.1 (commerce et service de voisinage), C.2 (commerce et service artériel), C.3 (commerce et service de grande superficie), C.7 (salle de

	réception, de danse ou de spectacle), C.10 (détaillant de véhicules automobiles), C.11 (commerce et service de réparation de véhicules automobiles), P.1 (Institutions locales) et P.6 (Utilité publique)
Hauteur en étages	1 à 3 étages
Hauteur maximale en mètre	12,5 mètres (toit plat) - 15 mètres (toit à versants)
Type de toit	À versants et plat
Marge de recul avant principale	6 mètres minimum et 7,5 mètres maximum
Marge de recul avant secondaire minimale	4 mètres
Marge de recul arrière minimale	6 mètres
Marge de recul latérale minimale	1,5 mètre
Mode d'implantation	Isolé et jumelé
Taux d'implantation maximal	50 %
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,15 min – 1,5 max

### **Dérogations au Règlement de zonage (RCA09-Z01)**

Article	Norme	Dérogation
Article 88 - Marges de recul avant principale et secondaire minimales	Identifiées à la grille des spécifications de la zone concernée #577 : Avant principale minimale : 6 m Avant secondaire minimale : 4 m	Avant principale minimale : 5,7 m* Avant secondaire minimale : 3,7 m* <b>* uniquement sur la partie identifiée à l'annexe B, qui correspond à l'implantation de l'élément architectural au coin de l'immeuble)</b>
Article 104 - Niveau maximal du rez-de-chaussée	2 mètres maximum au-dessus du niveau de référence	4,30 mètres maximum au-dessus du niveau de référence, <b>uniquement sur la partie identifiée à l'annexe C2, qui correspond au plancher situé au-dessus du gymnase localisé à l'annexe C1</b>
Article 213.1 - Bornes de recharge électrique	Alinéa 4 : applicable pour toute aire de stationnement	Alinéa 4, paragraphe 4) : au moins 20 % des unités de

	de plus de 20 unités desservant un usage public ou institutionnel : paragraphe 4) : au moins 25 % des unités de stationnement doivent être précâblées	stationnement doivent être précâblées
Chapitre 16 - grille de spécification #577 - Classe d'usages	Classe d'usages spécifiquement autorisés C.1 (commerce et service de voisinage), C.2 (commerce et service artériel), C.3 (commerce et service de grande superficie), C.7 (salle de réception, de danse ou de spectacle), C.10 (détaillant de véhicules automobiles), C.11 (commerce et service de réparation de véhicules automobiles), P.1 (Institutions locales) et P.6 (Utilité publique)	Usage « lieu de culte » de la classe d'usage P.3 (couvent, monastère et lieu de culte), <b>uniquement dans les étages situés au-dessus du niveau de référence.</b>
Chapitre 16 - grille de spécification #577 - Marges de recul	Avant principale minimale : 6 m Avant secondaire minimale : 4 m	Avant principale minimale : 5,7 m* Avant secondaire minimale : 3,7 m* <b>* uniquement sur la partie identifiée à l'annexe B, qui correspond à l'implantation de l'élément architectural au coin de l'immeuble)</b>

## A/ Conditions

### **A.1- La réalisation du projet est soumise au respect des conditions suivantes :**

- L'acquisition d'une portion de la 58<sup>e</sup> Avenue sur le lot 1 510 169 adjacent aux lots 1 510 159 et 1 510 160 par le requérant, telle qu'illustrée à l'annexe A faisant partie de la résolution PP-163;
- La non-construction à l'endroit de la portion de la 58<sup>e</sup> Avenue citée au point précédent, conformément aux conditions identifiées au point B de l'encadrement administratif C-OG-GPI-D-17-003 sur lequel s'est basée la vente de celle-ci;
- L'empiètement dans les marges de recul avant principale et secondaire de l'élément architectural situé au coin de l'immeuble, tel que représenté dans l'annexe B, lequel est dérogé à l'article 88 et au chapitre 16, ne devra pas être supérieur à 0,30 mètre;
- Le niveau du rez-de-chaussée compris entre 2 mètres et 4,30 mètres du niveau de référence correspond uniquement au plancher, lequel est situé au-dessus du gymnase qui sera localisé au sous-sol (annexe C1), tel que représenté dans l'annexe C2;
- L'accès à l'aire de stationnement se fait uniquement par une seule voie d'accès

- donnant sur la 7<sup>e</sup> Rue;
- Au moins deux (2) arbres doivent être plantés dans la cour avant principale faisant face au boulevard Rivière-des-Prairies;
  - Au moins un (1) arbre doit être planté dans la cour avant secondaire faisant face à la 7<sup>e</sup> Rue;
  - Au moins deux (2) unités de stationnement sont prévues et réservées aux personnes à mobilité réduite. Celles-ci sont localisées au plus proche de l'immeuble et des accès piétons;
  - Les marges de recul latérale et arrière, ainsi que la marge de recul avant secondaire, sont recouvertes de gazon, d'arbres, d'arbustes ou de plantes vivaces ou annuelles;
  - L'espace compris en cour avant, situé dans le triangle de visibilité à l'angle du boulevard Rivière-des-Prairies et de la 7<sup>e</sup> Rue, fait l'objet d'un traitement paysager de qualité et sécuritaire afin de satisfaire aux conditions de visibilité routière. Si l'arbre existant à cet endroit est abattu, cet espace doit être recouvert de gazon et peut être planté d'arbustes ou de plantes vivaces ou annuelles dont la hauteur ne devra pas excéder 0,90 mètre. La plantation d'un nouvel arbre d'une espèce et d'une taille similaire à maturité est exigée, en complément du nombre minimal requis d'arbres à planter dans les autres conditions de la présente résolution;
  - La largeur de l'allée d'accès au stationnement n'excède pas six (6) mètres;
  - L'installation d'une enseigne au sol est prohibée;
  - Des îlots paysagers d'une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> et servant à diriger la circulation et à recueillir une partie des eaux de ruissellement sont prévus dans l'aire de stationnement;
  - Une couverture végétale optimale et appropriée recouvre les espaces non occupés par la voie d'accès, les cheminements piétons et l'aire de stationnement, et ce, sur l'ensemble du terrain;
  - Les nouvelles plantations se font avec des essences qui résistent aux conditions hivernales et à l'entretien des routes (déneigement, épandage de fondants et d'abrasifs, etc.) afin d'assurer leur pérennité;
  - Tous les éléments végétaux prévus au projet sont maintenus dans un bon état de viabilité et remplacés au besoin, afin de maintenir un couvert végétal sain;
  - Les composantes des ouvertures (portes et fenêtres) devront être écoénergétiques afin de contribuer à la performance énergétique du bâtiment;
  - Les équipements mécaniques au toit, lorsque visibles à partir des voies publiques, doivent être dissimulés par des écrans s'harmonisant avec les teintes des matériaux de revêtement extérieur utilisés sur le bâtiment;
  - Les équipements mécaniques, lorsqu'installés au sol, doivent être dissimulés par des écrans végétaux à partir des voies publiques.

**A.2- Les dispositions suivantes émises dans le Document Complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de Mobilité (PUM) sont obligatoires et complémentaires à celles existantes dans le Règlement de zonage :**

- Nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos (obligation du DC 1.2 et 1.3 du PUM) :

Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos doit correspondre à la superficie de plancher totale créée pour l'usage commercial et institutionnel, selon le tableau suivant :

Superficie de plancher totale	Nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos
Comprise entre 100 m <sup>2</sup> et 299 m <sup>2</sup>	5
À partir de 300 m <sup>2</sup> et par tranche de 200 m <sup>2</sup> de superficie de plancher additionnelle	+ 5 unités supplémentaires

Si le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos requis est supérieur à quarante

(40), au moins 50% de ces unités doivent être localisées à l'intérieur du bâtiment. Dans ce cas, au moins un (1) casier doit être fourni pour chaque unité de stationnement de vélo située dans cette aire de stationnement intérieure.

- Protection des arbres lors des travaux (obligation du DC 8.2 du PUM) :

Lors des travaux d'excavation, de construction, d'aménagement et de démolition, les mesures suivantes pour la protection des arbres conservés doivent être respectées:

- Une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 m doit être érigée autour de la zone de protection au sol de l'arbre à protéger correspondant à un rayon de 10 cm pour chaque centimètre de diamètre à hauteur de poitrine (DHP), soit à 1,3 m du sol. Cette clôture doit demeurer en place durant toute la durée des travaux;
- Si des travaux doivent être effectués à l'intérieur de la zone délimitée au premier paragraphe, une des interventions suivantes doit être réalisée sur toute la superficie de l'aire concernée par ces travaux :
  - une couche temporaire de matériau non compactant, tel que gravier grossier uniforme ou copeaux de bois, d'une épaisseur minimale de 30 cm doit être épandue. Ce matériau doit être déposé sur une membrane géotextile perméable à l'air et à l'eau. L'enlèvement du matériau doit être effectué manuellement;
  - une plaque de roulement doit être installée;
- Aucun entreposage de matériaux, circulation de machinerie ou stationnement de véhicules n'est permis à l'intérieur de la zone de protection délimitée au premier paragraphe;
- Les branches susceptibles d'être endommagées doivent être protégées ou élaguées selon les règles de l'art. Malgré ces précautions, les branches endommagées lors des travaux doivent être élaguées;
- Avant de réaliser des excavations à la limite des rayons de protection des arbres, une précoupe racinaire doit être effectuée de façon nette directement dans le sol jusqu'à 60 cm de profondeur à l'aide d'un outil tranchant pour éviter des bris de racines;
- Les racines de plus de 2,5 cm de diamètre mises à jour lors des excavations doivent être sectionnées nettement avec un outil tranchant;
- Les parties du système racinaire exposées pendant les travaux doivent être recouvertes de géotextile feutré perméable à l'eau et à l'air fixé. Les parties du système racinaire ainsi recouvertes doivent être humides afin d'en éviter la dessiccation, et ce, pour toute la durée des travaux entre le 1er mai et le 30 octobre. Le géotextile feutré doit être retiré avant le remblai de la terre végétale;
- Il est interdit de se servir d'un arbre comme support lors de travaux de construction, de démolition ou de terrassement.

- Réduction de la vulnérabilité aux inondations de surface (obligation du DC 9.2 du PUM)

:

Plusieurs cuvettes de rétention d'eau et de ruissellement sont situées sur le terrain du projet (identifiées à la carte A5-78 du PUM). Afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation, tout usage sensible suivant situé sous le niveau de référence et faisant partie de la composante « Équipement collectif ou institutionnel » (auquel est rattaché le groupe d'usage « Public et Institutionnel » du Plan d'urbanisme) est strictement interdit :

- Bibliothèque;
- Centre d'hébergement et de soins de longue durée;
- Centre de la protection de l'enfance et de la jeunesse (*usage non autorisé dans la zone 577*) ;
- Centre de réadaptation;
- Centre hospitalier (*usage non autorisé dans la zone 577*) ;
- Centre de services de santé et de services sociaux;
- École;
- Établissement culturel, tel qu'un lieu de culte ou un couvent;
- Garderie.

- Perméabilité des sols (obligation du DC 9.3.1 du PUM) :

Au moins 35 % de la superficie du terrain doit être perméable ou verdie. Les revêtements perméables, tels que le béton et l'asphalte poreux, la poussière de roche, les graviers, les pavés en béton perméables et les systèmes alvéolaires en béton ou en plastique, peuvent compter dans le pourcentage visé.

- Nombre maximum d'unités de stationnement pour un usage commercial (obligation du DC 10.1.4 du PUM) :

Pour un usage commercial, le nombre maximum d'unités de stationnement à créer est de une (1) unité par 100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher.

- Aire de stationnement de 20 unités ou plus (obligation du DC 10.3.3 du PUM) :
- Au moins trois (3) essences d'arbres, dont une à grand déploiement, doivent être plantées;
- Au moins un (1) arbre pour deux (2) unités de stationnement doit être planté dans l'aire de stationnement, soit au moins 19 arbres.

### **A.3- Documents à fournir :**

- Un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel dans le domaine accompagne la demande de permis;
- Préalablement à l'émission des permis requis pour réaliser les travaux exigés par la présente demande, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable, au montant de 15 000 \$ à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect de ces conditions.

## **B/ Critères de PIIA**

### **B.1- Le projet doit être évalué en fonction des critères suivants, qui s'ajoutent aux critères d'évaluation du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009) :**

- La nouvelle construction s'harmonise avec le caractère architectural des constructions récentes du milieu environnant;
- Des ornements ou éléments décoratifs peuvent être utilisés de manière raisonnable pour ne pas porter atteinte à la bonne intégration du bâtiment dans son environnement;
- Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures s'harmonisent au secteur environnant;
- Si des équipements mécaniques sont prévus sur la toiture et potentiellement visibles depuis la voie publique, leur visibilité est limitée par des caractéristiques architecturales identiques au bâtiment;
- L'affichage de lettres détachées et lumineuses est à privilégier;
- L'implantation du bâtiment tend à respecter le plan de l'annexe D faisant partie de la résolution PP-163;
- Les aménagements du site, incluant les aménagements paysagers, l'aménagement de l'aire de stationnement, de la voie d'accès et des allées piétonnières, tendent à rencontrer le plan de l'annexe D faisant partie de la résolution PP-163;
- La signature architecturale du bâtiment doit tendre à rencontrer les perspectives de

l'annexe E faisant partie de la résolution PP-163.

**B2- Les critères suivants émis dans le Document Complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de Mobilité (PUM) sont obligatoires et s'ajoutent aux critères précédents :**

- Traitement de la forme urbaine (obligation du DC 4.1 du PUM) :
  - La construction favorise une implantation du bâtiment qui assure un encadrement des voies publiques auquel il est adjacent;
  - La construction assure l'ouverture visuelle et la transparence des façades, afin de contribuer à l'animation de la rue à l'échelle du piéton;
  - Le traitement architectural assure une diversité des volumes; des décrochés et des éléments architecturaux décoratifs en façade sont recommandés afin de dynamiser le front bâti et de limiter l'effet de masse et de longueur des façades;
  - L'aire de stationnement est localisée de manière à minimiser sa visibilité depuis la voie publique.
  
- Aire de stationnement de 20 unités ou plus (obligation du DC 10.3.3 du PUM) :
  - Le ruissellement des surfaces imperméables se draine vers les surfaces perméables aménagées;
  - Des trottoirs ou cheminements piétons doivent être aménagés pour assurer le déplacement sécuritaire des piétons;
  - Les aménagements sont conçus de manière à s'intégrer au bâtiment et présentent une qualité de traitement architecturale et paysagère;
  - L'aire de stationnement est implantée en cour latérale ou arrière plutôt qu'en cour avant.
  
- Pôle de recharge (obligation du DC 10.5 du PUM) :
  - Les unités de stationnement précâblées et desservies par une borne de recharge électrique sont situées à un emplacement qui tend à réduire leur impact visuel depuis la voie publique;
  - Ces unités sont localisées dans un emplacement de l'aire de stationnement favorisant leur utilisation et ne compromettant pas la fluidité des déplacements piétons sur le site;
  - Des éléments signalétiques (comme par exemple une surface de marquage au sol, un panneau, un éclairage) sont prévus aux abords des unités desservies par une borne de recharge. Ceux-ci sont sombres et intégrés à leur environnement.

**Délai de réalisation**

Les travaux de construction autorisés par la présente résolution doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution PP-163.

**Lettre de garantie bancaire**

Préalablement à l'émission du permis, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 15 000 \$ à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions du PP-163.

**JUSTIFICATION**

**La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à la demande afin :**

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), de la résolution intitulée « Résolution numéro PP-163 » sur le projet particulier visant à autoriser la construction et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de

culte », d'un bâtiment situé au 11660, boulevard Rivière-des-Prairies, sur le futur lot projeté issu de l'assemblage des lots 1 510 159, 1 510 160, 1 510 171, 1 510 172, 1 510 173 et une portion du lot 1 510 169 du cadastre du Québec.

La présente « Résolution numéro PP-163 » abroge et remplace le projet particulier numéro PP-131 intitulé « Projet particulier visant à permettre l'agrandissement et l'occupation aux fins de l'usage « lieu de culte » et « d'activités communautaires, socioculturelles ou de loisirs » d'un bâtiment situé au 11660, boulevard Rivière-des-Prairies, sur le futur lot projeté composé des lots 1 510 159, 1 510 160, 1 510 171 et 1 510 173 et une portion du lot 1 510 169 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal - District de La Pointe-aux-Prairies ».

Le tout, relativement à la demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro 3003560792.

**La Direction du développement du territoire et études techniques se montre favorable à cette demande pour les raisons suivantes :**

- Le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- Le projet répond aux objectifs applicables du Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal;
- La résolution du PP-163 prévoit les conditions nécessaires énumérées dans le document complémentaire du Plan d'urbanisme et de mobilité pour atteindre ces objectifs;
- Le projet est compatible avec les autres usages présents dans le secteur;
- Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de qualité;
- Le projet prévoit une organisation fonctionnelle des fonctions, notamment au regard des déplacements, du stationnement, des accès, de l'accessibilité universelle et de la sécurité;
- Le projet prévoit une mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations; une couverture végétale significative contribuera à diminuer les effets des îlots de chaleur.

**ASPECT(S) FINANCIER(S)**

-

**MONTRÉAL 2030**

La présente demande respecte les objectifs visés par Montréal 2030.

**IMPACT(S) MAJEUR(S)**

-

**OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

-

**CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 9 juillet 2025

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : soumis à la séance du 11 juillet 2025

Suivi de la procédure d'adoption habituelle pour décision par le conseil d'arrondissement.

**CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS**

## ADMINISTRATIFS

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## VALIDATION

### Intervenant et sens de l'intervention

---

### Autre intervenant et sens de l'intervention

---

### Parties prenantes

Julie BOISVERT, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles

Lecture :

Julie BOISVERT, 23 juillet 2025

---

### RESPONSABLE DU DOSSIER

Elias ATALLAH  
Conseiller en planification

### ENDOSSÉ PAR

Luc CASTONGUAY  
Directeur

Le : 2025-07-18

**Dossier # : 1258238003**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation et adoption du second projet de la résolution sur le projet particulier numéro PP-164 intitulée : « Projet particulier visant à autoriser l'agrandissement et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », du bâtiment situé au 11630, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant la résolution numéro CA20 30 11 0341 du projet particulier numéro PP-134 ».

CONSIDÉRANT QUE l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles a adopté le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA03-11009, tel qu'amendé);

CONSIDÉRANT QU'une résolution peut être adoptée en vertu de ce règlement, le tout conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q. c. A-19.1);

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles et de ses contribuables d'adopter la présente résolution;

CONSIDÉRANT l'avis favorable et unanime du Comité consultatif d'urbanisme du 11 juillet 2025;

CONSIDÉRANT l'adoption d'un premier projet de résolution le 2 septembre 2025, ainsi que la tenue de l'assemblée de consultation publique en date du 16 septembre 2025;

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ par résolution du conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, et il est, par la présente résolution, statué et ordonné; sujet à toutes les approbations requises par la loi, comme suit :

Il est recommandé :

DE prendre acte du dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 16 septembre 2025,

D'adopter, le second projet de la résolution sur le projet particulier numéro PP-164 intitulée : « Projet particulier visant à autoriser l'agrandissement et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », du bâtiment situé au 11630, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant la résolution numéro CA20 30 11 0341 du projet particulier numéro PP-134 ».

Les termes de la résolution sont les suivants :

### **1. Territoire d'application**

La présente résolution s'applique au futur lot projeté suite à l'assemblage des lots 1 510 161, 1 510 162, 1 510 163, 1 510 174, 1 510 175, 1 510 179, 1 510 180, et une portion du lot 1 510 169 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, tel qu'il est illustré sur le plan joint en annexe A.

### **2. Terminologie**

Les définitions prescrites au Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel que modifié) (ci-après : « le Règlement de zonage ») s'appliquent au présent projet particulier pour valoir comme si elles étaient ici au long citées.

En cas d'incompatibilité entre les dispositions du Règlement de zonage et celles prévues au présent projet particulier, ces dernières prévalent.

### **3. Autorisation**

Malgré le Règlement de zonage en vigueur applicable au territoire décrit à l'article 2, l'agrandissement et l'occupation d'un bâtiment à des fins d'usage « lieu de culte » de la classe d'usages P3 « couvents, monastère et lieu de culte » du groupe d'usages « public et institutionnel », sont autorisées sur l'immeuble faisant l'objet de la présente résolution, sous réserve des conditions et critères énumérés aux articles 5 et 6 suivants.

### **4. Dérogations autorisées**

Concernant le territoire décrit à l'article 2 et selon les exigences prévues au présent projet, il est autorisé de déroger aux articles suivants du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel que modifié) :

- a. Article 88 relatif à la marge de recul avant principale minimale définie dans la grille des spécifications de la zone 577 (uniquement sur les parties identifiées à l'annexe B2, qui correspondent aux éléments architecturaux en façade entourant les ouvertures localisées à l'annexe B1);
- b. Article 213.1, alinéa 4, paragraphe 4) relatif au pourcentage minimal de précâblage des unités de stationnement;
- c. Chapitre 16 – grille de spécifications 577 (usage et classe d'usages - usage « lieu de culte » autorisé uniquement dans les étages situés au-dessus du niveau de référence; marge de recul avant minimale).

### **5. Conditions**

#### **5.1- La réalisation du projet est soumise au respect des conditions suivantes :**

- L'acquisition d'une portion de la 58<sup>e</sup> Avenue sur le lot 1 510 169 adjacent aux lots 1 510 161, 1 510 162, 1 510 163 et 1 510 164 par le requérant, telle qu'illustrée à l'annexe A faisant partie de la résolution PP-164;
- La non-construction à l'endroit de la portion de la 58<sup>e</sup> Avenue citée au point précédent, conformément aux conditions identifiées au point B de l'encadrement administratif C-OG-GPI-D-17-003 sur lequel s'est basée la vente de celle-ci;
- L'empiètement dans la marge de recul avant principale des éléments architecturaux encadrant les ouvertures tel que représenté dans les annexes B1 et B2, lequel est dérogé à l'article 88 et au chapitre 16, ne devra pas être supérieur à 0,30 mètre;

- L'accès à l'aire de stationnement se fait uniquement par une voie de circulation à sens unique sur le côté latéral nord du bâtiment (droite) et la sortie par une voie de circulation à sens unique sur le côté latéral sud du bâtiment (gauche);
- Un marquage directionnel au sol devra être prévu sur les voies d'accès de circulation à sens unique;
- Des panneaux directionnels, l'un indiquant la mention « Entrée » et l'autre « Sortie », devront être installés sur le terrain privé, en bordure de l'emprise publique et des voies d'accès menant à l'aire de stationnement;
- Au moins deux (2) arbres doivent être plantés dans la cour avant principale faisant face au boulevard Rivière-des-Prairies;
- Au moins quatre (4) unités de stationnement sont prévues et réservées aux personnes à mobilité réduite. Celles-ci sont localisées au plus proche de l'immeuble et des accès piétons;
- Les marges de recul latérale et arrière, ainsi que la marge de recul avant, sont recouvertes de gazon, d'arbres, d'arbustes ou de plantes vivaces ou annuelles;
- La largeur des voies de circulation n'excède pas six (6) mètres;
- L'installation d'une enseigne au sol est prohibée;
- Des îlots paysagers d'une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> et servant à diriger la circulation et à recueillir une partie des eaux de ruissellement sont prévus dans l'aire de stationnement;
- Une couverture végétale optimale et appropriée recouvre les espaces non occupés par la voie d'accès, les cheminements piétons et l'aire de stationnement, et ce, sur l'ensemble du terrain;
- Les nouvelles plantations se font avec des essences qui résistent aux conditions hivernales et à l'entretien des routes (déneigement, épandage de fondants et d'abrasifs, etc.) afin d'assurer leur pérennité;
- Tous les éléments végétaux prévus au projet sont maintenus dans un bon état de viabilité et remplacés au besoin, afin de maintenir un couvert végétal sain;
- Les équipements mécaniques au toit, lorsque visibles à partir des voies publiques, doivent être dissimulés par des écrans s'harmonisant avec les teintes des matériaux de revêtement extérieur utilisés sur le bâtiment;
- Les équipements mécaniques, lorsqu'installés au sol, doivent être dissimulés par des écrans végétaux à partir des voies publiques;

**5.2- Les dispositions suivantes émises dans le Document Complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de Mobilité (PUM) sont obligatoires et complémentaires à celles existantes dans le Règlement de zonage :**

- Nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos (obligation du DC 1.2 du PUM):

Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos doit correspondre à la superficie de plancher totale créée pour l'usage institutionnel, selon le tableau suivant :

Superficie de plancher totale	Nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos
Comprise entre 100 m <sup>2</sup> et 299 m <sup>2</sup>	5
À partir de 300 m <sup>2</sup> et par tranche de 200 m <sup>2</sup> de superficie de plancher additionnelle	+ 5 unités supplémentaires

- Si le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos requis est

supérieur à quarante (40), au moins 50% de ces unités doivent être localisées à l'intérieur du bâtiment. Dans ce cas, au moins un (1) casier doit être fourni pour chaque unité de stationnement de vélo située dans cette aire de stationnement intérieure.

- Protection des arbres lors des travaux (obligation du DC 8.2 du PUM) :  
Lors des travaux d'excavation, de construction, d'aménagement et de démolition, les mesures suivantes pour la protection des arbres conservés doivent être respectées:
  - Une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 m doit être érigée autour de la zone de protection au sol de l'arbre à protéger correspondant à un rayon de 10 cm pour chaque centimètre de diamètre à hauteur de poitrine (DHP), soit à 1,3 m du sol. Cette clôture doit demeurer en place durant toute la durée des travaux;
  - Si des travaux doivent être effectués à l'intérieur de la zone délimitée au premier paragraphe, une des interventions suivantes doit être réalisée sur toute la superficie de l'aire concernée par ces travaux :
    - une couche temporaire de matériau non compactant, tel que gravier grossier uniforme ou copeaux de bois, d'une épaisseur minimale de 30 cm doit être épanchée. Ce matériau doit être déposé sur une membrane géotextile perméable à l'air et à l'eau. L'enlèvement du matériau doit être effectué manuellement;
    - une plaque de roulement doit être installée;
  - Aucun entreposage de matériaux, circulation de machinerie ou stationnement de véhicules n'est permis à l'intérieur de la zone de protection délimitée au premier paragraphe;
  - Les branches susceptibles d'être endommagées doivent être protégées ou élaguées selon les règles de l'art. Malgré ces précautions, les branches endommagées lors des travaux doivent être élaguées;
  - Avant de réaliser des excavations à la limite des rayons de protection des arbres, une précope racinaire doit être effectuée de façon nette directement dans le sol jusqu'à 60 cm de profondeur à l'aide d'un outil tranchant pour éviter des bris de racines;
  - Les racines de plus de 2,5 cm de diamètre mises à jour lors des excavations doivent être sectionnées nettement avec un outil tranchant;
  - Les parties du système racinaire exposées pendant les travaux doivent être recouvertes de géotextile feutré perméable à l'eau et à l'air fixé. Les parties du système racinaire ainsi recouvertes doivent être humides afin d'en éviter la dessiccation, et ce, pour toute la durée des travaux entre le 1er mai et le 30 octobre. Le géotextile feutré doit être retiré avant le remblai de la terre végétale.
  - Il est interdit de se servir d'un arbre comme support lors de travaux de construction, de démolition ou de terrassement.
- Réduction de la vulnérabilité aux inondations de surface (obligation du DC 9.2 du PUM) :  
Plusieurs cuvettes de rétention d'eau et de ruissellement sont situées sur le terrain du projet (identifiées à la carte A5-78 du PUM). Afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation, tout usage sensible suivant situé sous le niveau de référence et faisant partie de la composante « Équipement collectif ou institutionnel » (auquel est rattaché le groupe d'usage « Public et Institutionnel » du Plan d'urbanisme) est strictement interdit :
  - Bibliothèque;
  - Centre d'hébergement et de soins de longue durée;
  - Centre de la protection de l'enfance et de la jeunesse (*usage non autorisé dans la zone 577*);

- Centre de réadaptation;
  - Centre hospitalier (*usage non autorisé dans la zone 577*) ;
  - Centre de services de santé et de services sociaux;
  - École;
  - Établissement culturel, tel qu'un lieu de culte ou un couvent;
  - Garderie.
- Perméabilité des sols (obligation du DC 9.3.1 du PUM) :  
Au moins 35 % de la superficie du terrain doit être perméable ou verdie. Les revêtements perméables, tels que le béton et l'asphalte poreux, la poussière de roche, les graviers, les pavés en béton perméables et les systèmes alvéolaires en béton ou en plastique, peuvent compter dans le pourcentage visé.
- Aire de stationnement de 20 unités ou plus (obligation du DC 10.3.3 du PUM) :
    - Au moins trois (3) essences d'arbres, dont une à grand déploiement, doivent être plantées;
    - Au moins un (1) arbre pour deux (2) unités de stationnement doit être planté dans l'aire de stationnement, soit au moins 22 arbres.

### 5.3- Documents à fournir :

- Un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel dans le domaine accompagne la demande de permis.
- Préalablement à l'émission des permis requis pour réaliser les travaux exigés par la présente demande, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable, au montant de 15 000 \$ à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect de ces conditions.

## 6. Plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA)

### 6.1- Le projet doit être évalué en fonction des critères suivants, qui s'ajoutent aux critères d'évaluation du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-1109) :

- L'agrandissement et l'aspect du bâtiment s'harmonisent avec le caractère architectural des constructions récentes du milieu environnant;
- Des ornements ou éléments décoratifs peuvent être utilisés de manière raisonnable pour ne pas porter atteinte à la bonne intégration du bâtiment dans son environnement;
- Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures s'harmonisent au secteur environnant;
- Si des équipements mécaniques sont prévus sur la toiture et potentiellement visibles depuis la voie publique, leur visibilité est limitée par des caractéristiques architecturales identiques au bâtiment;
- L'affichage de lettres détachées et lumineuses est à privilégier;
- L'implantation du bâtiment tend à respecter le plan de l'annexe C faisant partie de la résolution PP-164;
- Les aménagements du site, incluant les aménagements paysagers, l'aménagement de l'aire de stationnement, de la voie d'accès et des allées piétonnières, tendent à rencontrer le plan de l'annexe B faisant partie de la résolution PP-164;
- La signature architecturale du bâtiment doit tendre à rencontrer les

perspectives de l'annexe D faisant partie de la résolution PP-164.

## **6.2- Les critères suivants émis dans le Document Complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de Mobilité (PUM) sont obligatoires et s'ajoutent aux critères précédents :**

- Traitement de la forme urbaine (obligation du DC 4.1 du PUM) :
  - La construction favorise une implantation du bâtiment qui assure un encadrement des voies publiques auquel il est adjacent;
  - La construction assure l'ouverture visuelle et la transparence des façades, afin de contribuer à l'animation de la rue à l'échelle du piéton;
  - Le traitement architectural assure une diversité des volumes; des décrochés et des éléments architecturaux décoratifs en façade sont recommandés afin de dynamiser le front bâti et de limiter l'effet de masse et de longueur des façades;
  - L'aire de stationnement est localisée de manière à minimiser sa visibilité depuis la voie publique.
  
- Aire de stationnement de 20 unités ou plus (obligation du DC 10.3.3 du PUM) :
  - Le ruissellement des surfaces imperméables se draine vers les surfaces perméables aménagées;
  - Des trottoirs ou cheminements piétons doivent être aménagés pour assurer le déplacement sécuritaire des piétons;
  - Les aménagements sont conçus de manière à s'intégrer au bâtiment et présentent une qualité de traitement architecturale et paysagère;
  - L'aire de stationnement est implantée en cour latérale ou arrière plutôt qu'en cour avant.
  
- Pôle de recharge (obligation du DC 10.5 du PUM) :
  - Les unités de stationnement précâblées et desservies par une borne de recharge électrique sont situées à un emplacement qui tend à réduire leur impact visuel depuis la voie publique;
  - Ces unités sont localisées dans un emplacement de l'aire de stationnement favorisant leur utilisation et ne compromettant pas la fluidité des déplacements piétons sur le site;
  - Des éléments signalétiques (comme par exemple une surface de marquage au sol, un panneau, un éclairage) sont prévus aux abords des unités desservies par une borne de recharge. Ceux-ci sont sombres et intégrés à leur environnement.

## **7. Délais de réalisation**

### Construction du bâtiment

Les travaux de construction autorisés par la présente résolution doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution PP-164.

### Aménagements paysagers

Les travaux d'aménagement paysagers doivent être finalisés dans les six (6) mois suivant la fin des travaux de construction, excluant la période du 15 novembre au 15 mai.

## **8. Garantie financière**

Préalablement à l'émission des permis requis pour réaliser les travaux exigés par la présente résolution et à la délivrance d'un certificat d'occupation visant l'exercice des usages autorisés par la présente résolution, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 15 000 \$ à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions prévues aux articles 5 et 6 de la présente résolution. Cette

garantie monétaire est remise au directeur du Développement du territoire et des services techniques de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

Cette garantie bancaire est remise au directeur du Développement du territoire et études techniques de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

Cette lettre de garantie bancaire irrévocable doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la fin des délais prescrits à l'article 7 de la présente résolution pour la réalisation complète des travaux exigés à la présente résolution.

Cette lettre de garantie bancaire irrévocable sera remise au requérant lorsque les conditions et les critères visés aux articles 5 et 6 de la présente résolution auront été remplies à la satisfaction de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, et ce, dans les délais prescrits à l'article 7 de la présente résolution.

## **9. Défaut**

Si les travaux ne sont pas terminés dans les délais fixés à l'article 7, le conseil pourra, sans exclure tout autre recours visant à obtenir la réalisation du projet conformément à la présente résolution, exécuter la lettre de garantie bancaire irrévocable et à son entière discrétion :

- Obliger le propriétaire à exécuter les travaux à ses frais tout en conservant la garantie monétaire à titre de pénalité;
- Faire exécuter les travaux à la place du propriétaire et en recouvrer les frais auprès de celui-ci tout en conservant la garantie monétaire à titre de pénalité ;
- Conserver la garantie monétaire à titre de pénalité.

### **ANNEXE A**

Périmètre d'application des PP-163 et PP-164

### **ANNEXE B1**

Localisation des éléments architecturaux en façade encadrant les ouvertures

### **ANNEXE B2**

Localisation de la dérogation relative à la marge avant principale concernant les éléments architecturaux entourant les ouvertures (article 88 et chapitre 16)

### **ANNEXE C**

Plan d'implantation et d'aménagement paysager (à titre indicatif)

### **ANNEXE D**

Perpectives (à titre indicatif)

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-19 09:02

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

directeur(-trice) - arrondissement  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION****Dossier # :1258238003**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation et adoption du second projet de la résolution sur le projet particulier numéro PP-164 intitulée : « Projet particulier visant à autoriser l'agrandissement et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », du bâtiment situé au 11630, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant la résolution numéro CA20 30 11 0341 du projet particulier numéro PP-134 ».

**CONTENU****CONTEXTE**

Le présent sommaire addenda vise à déposer le procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 16 septembre 2025, à 18 h et à adopter le second projet de la résolution sur le projet particulier numéro PP-164 intitulée : « Projet particulier visant à autoriser l'agrandissement et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », du bâtiment situé au 11630, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant la résolution numéro CA20 30 11 0341 du projet particulier numéro PP-134 ».

**VALIDATION****Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes****Lecture :**

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Julie BOISVERT  
secrétaire- recherchiste

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1258238003**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Procédure d'adoption, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), de la résolution intitulée « Résolution numéro PP-164 » sur le projet particulier visant à autoriser l'agrandissement et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », du bâtiment situé au 11630, boulevard Rivière-des-Prairies, abrogeant et remplaçant le projet particulier numéro PP-134.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

La Direction du développement du territoire et études techniques a reçu une demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro PP-164 relativement à un projet d'agrandissement et d'occupation d'un bâtiment à des fins de lieu de culte et d'activités communautaires, socioculturelles et de loisirs situé au 11630, boulevard Rivière-des-Prairies.

Les usages relatifs aux activités communautaires, socioculturelles et de loisirs sont déjà autorisés dans la zone. En effet, secteur jadis industriel en pleine mutation et étant identifié comme porte d'entrée du quartier de Rivière-des-Prairies, le Règlement de zonage RCA09-Z01 est venu autoriser ces usages-ci, ainsi que les classes d'usages suivantes pour favoriser la revitalisation de cette artère :

- C.1 - Commerce et service de voisinage
- C.2 - Commerce et service artériel
- C.3 - Commerce et service de grande superficie
- C.7 - Salle de réception et spectacles
- C.10 - Détaillant de véhicules automobiles et de pièces de rechange
- C.11 - Commerce et service de réparation de véhicules automobiles
- P.1 - Institutions locales
- P.6 - Utilité publique

En complément du nouvel usage «lieu de culte», la demande comporte des non-conformités qui doivent être traitées par la procédure du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009).

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA20 30 11 0341 - 3 novembre 2020 : Adopter la résolution numéro PP-134 intitulée « Projet particulier visant à autoriser l'agrandissement et l'occupation aux fins de l'usage « lieu de culte » du bâtiment situé aux 11630-11650, boulevard Rivière-des-Prairies, sur le futur lot projeté suite à l'assemblage des lots 1 510 161, 1 510 162, 1 510 163, 1 510 172, 1 510 174, 1 510 175, 1 510 179 et 1 510 180 et une portion du lot 1 510 169 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal – District de La Pointe-aux-Prairies ».

## **DESCRIPTION**

### **Description du milieu**

Les immeubles visés par la présente demande sont situés sur le boulevard Rivière-des-Prairies entre le chemin de fer du CN et la 7<sup>e</sup> Rue. Le projet d'agrandissement implique un bâtiment de deux (2) étages construit en 1986, initialement occupé à des fins commerciales.

Cette portion adjacente au boulevard Rivière-des-Prairies comprend principalement des usages commerciaux, mis à part le terrain voisin au nord qui prévoit un usage similaire à ce projet (PP-163 : sommaire décisionnel numéro 1258238002 - demande numéro 3003560792).

Ce secteur à dominance industrielle connaît depuis plusieurs années une mutation des activités et des usages situés aux abords du boulevard Rivière-des-Prairies (garderie, commerces, lieux de culte), créant ainsi une interface à une échelle plus humaine le long de cette artère urbaine.

### **Desserte en transports**

Le boulevard Rivière-des-Prairies constitue un axe de circulation structurant pour le quartier de Rivière-des-Prairies, tant pour les automobilistes que pour le transport en commun. En effet, il accueille la ligne d'autobus 86 assez fréquentée par la population locale, dont le circuit permet de rejoindre le secteur de Rivière-des-Prairies à celui de Pointe-aux-Trembles.

Ce circuit d'autobus, qui parcourt une partie de l'arrondissement, emprunte le boulevard Rivière-des-Prairies.

- Circuit 86 : Service régulier, aux 30 minutes, 7 jours sur 7 à l'intérieur de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles. Plusieurs arrêts permettent d'établir une correspondance avec d'autres lignes, dont des bus express.

La gare de train de banlieue de Rivière-des-Prairies, qui fait partie de la ligne du train de l'Est, est aménagée à 2,5 km du projet.

Une piste cyclable longe le boulevard Maurice-Duplessis et dessert la gare de Rivière-des-Prairies.

### **Description du projet**

#### Historique et acquisitions :

En 2014, le requérant a fait l'acquisition du terrain sur les lots 1 510 172, 1 510 174, 1 510 175, 1 510 179 et 1 510 180, sur lesquels sont érigés un bâtiment résidentiel unifamilial (démoli en 2024) et un bâtiment commercial, dans le but d'y exercer l'usage « lieu de culte ». En 2015, il a fait l'acquisition du lot 1 510 163 pour agrandir, à terme, la propriété de l'établissement, et y réaliser un espace de stationnement conforme.

C'est dans cette volonté que le requérant a entrepris les démarches pour l'acquisition des lots vacants numéro 1 510 161 et 1 510 162. La Division de l'urbanisme a également approché le Service de la Stratégie Immobilière (SSI) afin d'évaluer la valeur marchande d'un tronçon de la 58<sup>e</sup> Avenue, correspondant au lot 1 510 169, pour que la Ville puisse vendre cette portion de lot.

Un premier projet particulier (PP-134) a donc été autorisé en novembre 2020, lequel prévoyait l'agrandissement et l'occupation du bâtiment à des fins de lieu de culte, ainsi que l'aménagement extérieur en aire de stationnement et espaces verts.

Celui-ci était toutefois conditionnel à plusieurs acquisitions foncières privées et publiques (portion du lot 1 510 169 de la 58<sup>e</sup> Avenue). Cependant, plusieurs facteurs économiques et sociaux n'ont pas permis de mettre sur pied la réalisation du projet.

C'est ainsi que le requérant s'est départi du lot 1 510 172, au bénéfice de son voisin (voir PP-131 / PP-163) auquel il était lié par les acquisitions conditionnelles. Les périmètres d'application des deux projets particuliers étant modifiés, l'élaboration d'un nouveau projet s'est avérée nécessaire.

Par conséquent, le présent projet particulier PP-164 abroge et remplace le projet particulier PP-134.

La réalisation du projet à l'étude est conditionnelle à :

1. l'acquisition d'une portion de la 58<sup>e</sup> Avenue sur le lot 1 510 169 adjacent aux lots 1 510 161, 1 510 162, 1 510 163 et 1 510 164 par le requérant;
2. la non-construction à l'endroit de la portion de la 58<sup>e</sup> Avenue citée au point #1 précédent, conformément aux conditions identifiées au point B de l'encadrement administratif C-OG-GPI-D-17-003 sur lequel s'est basée la vente de celle-ci.

#### Projet de lotissement, de démolition et de construction :

Le projet concerne l'agrandissement et l'occupation du bâtiment existant à des fins d'usage de lieu de culte et d'activités communautaires, socioculturelles ou de loisirs.

Une demande d'assemblage de l'ensemble des lots contenus dans le périmètre d'application du PP-164 devra être déposée au travers d'un permis de lotissement.

Le bâtiment actuel, initialement occupé à des fins commerciales, composé de deux (2) étages et construit en 1986, a une superficie de plancher d'environ 820 m<sup>2</sup>. Pouvant être adapté aux usages envisagés, celui-ci sera agrandi et transformé.

Le projet d'agrandissement, d'une superficie d'implantation au sol d'environ 1 009 m<sup>2</sup>, sera également pourvu de deux (2) étages.

Les espaces intérieurs permettront d'accueillir un gymnase, des bureaux, des vestiaires, des salles communautaires et une salle polyvalente (où se dérouleront principalement les prières), lesquels répondront adéquatement aux besoins de la communauté.

En effet, plusieurs célébrations ont lieu durant la semaine et principalement les fins de semaine. D'autres activités sportives et communautaires se dérouleront dans le bâtiment. L'accès principal au lieu de culte est prévu sur le boulevard Rivière-des-Prairies, mais un autre accès est également prévu à l'arrière du bâtiment, lequel est situé face à l'aire de stationnement.

Cette transformation aura également pour but de modifier les façades (ouvertures, revêtements notamment) afin de donner un cachet architectural plutôt axé vers un bâtiment institutionnel que commercial ou industriel;

#### Architecture :

Le projet prévoit la transformation du bâtiment pour lui donner un aspect architectural contemporain plutôt axé vers un aspect institutionnel que commercial ou industriel. Plusieurs ouvertures et murs rideaux en façade sont prévus pour favoriser la luminosité naturelle à l'intérieur des locaux. Les revêtements projetés de la façade seront composés d'un mélange

de maçonnerie (pierre) et de plaques métalliques. Du revêtement léger sera prévu sur les autres murs.

Des éléments architecturaux encadrant les ouvertures sont prévus sur la façade principale, dont l'implantation souhaitée faisant corps avec le bâtiment principal empiète la marge avant principale de 0,29 mètre. Cette intégration architecturale vient créer un décroché au niveau de la façade et dynamiser de manière audacieuse la linéarité du front urbain bâti, et permet d'estomper l'effet " bloc " du bâtiment existant, tout en habillant de manière soignée l'interface avec le secteur industriel en arrière.

#### Aire de stationnement et aménagements paysagers :

Une aire de stationnement, dont l'accès à sens unique se fera sur le côté latéral nord du bâtiment (droit), sera aménagée en cour arrière.

La sortie, également à sens unique, se fera par le côté latéral sud du bâtiment (gauche).

Elle pourra accueillir au moins 43 unités de stationnement, dont au moins 2 devront être desservies par une borne de recharge électrique. Compte tenu de la capacité du réseau électrique insuffisante à l'heure actuelle, le requérant prévoit de précâbler 20 % des unités de stationnement (soit 9 unités, comprenant les deux unités desservies par une borne), au lieu de 25 % requis par le Règlement de zonage (soit 11 unités). Quatre (4) unités de stationnement seront réservées pour les personnes à mobilité réduite.

Dix (10) supports pour vélos sont également prévus dans l'aire de stationnement.

Des îlots paysagers et les espaces verts seront plantés et végétalisés. Le projet prévoit la plantation d'au moins 27 arbres de quatre essences et calibres différents répartie comme suit :

- au moins 25 arbres dans l'aire de stationnement;
- au moins 2 arbres en cour avant principale.

Il est à rappeler qu'avant la délivrance des permis, le projet devra être soumis à la procédure d'approbation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Lors de l'analyse, l'apparence du bâtiment et des aménagements extérieurs sera étudiée conformément aux conditions édictées dans la résolution finale du projet particulier PP-164 et de la réglementation d'urbanisme en vigueur, notamment le Règlement de zonage et les nouvelles dispositions obligatoires contenues dans le document complémentaire du Plan d'urbanisme et de mobilité. Ces dernières sont reprises et intégrées à la résolution du PP-164.

#### **Planification prévue au Plan d'urbanisme**

<b>Densité de construction</b>	20-04
Nombre d'étages	1 à 3 étages
Taux d'implantation au sol	Faible ou moyen
Affectation du sol	Secteur d'emploi

Les catégories de « secteurs d'emplois » incluent les équipements collectifs ou institutionnels.

#### **Planification prévue au Plan d'urbanisme et de mobilité**

Affectation du sol	Activités économiques
--------------------	-----------------------

La catégorie des « activités économiques » inclue les équipements collectifs ou institutionnels dans ses composantes.

#### **Atteinte des objectifs prévus au Plan d'urbanisme et de mobilité**

#### Orientation 2 : Moduler l'intensification urbaine afin d'en maximiser les cobénéfices

L'interface urbaine du boulevard Rivière-des-Prairies avec le secteur industriel dans lequel il se trouve connaît une mutation des activités et des usages engagée depuis plusieurs années (garderie, commerces, services, lieux de culte notamment).

Dans cette continuité de transformation urbaine, la collaboration et les investissements du milieu communautaire local font en sorte que le projet présenté participera pleinement à l'atteinte l'objectif 2 par la bonification de l'offre de lieux de la vie collective dans un secteur moins bien desservi proche de zones résidentielles, et assure, par ses aménagements paysagers extérieurs, la résilience du milieu en renforçant la place de la nature et de la biodiversité. Également, la place faite aux vélos et aux véhicules électriques participe à l'effort recherché de la transition vers une mobilité active et propre.

#### Orientation 4 : Dynamiser les espaces à vocation économique et commerciale par une organisation stratégique et écoresponsable du territoire

Bien qu'à vocation communautaire, la qualité architecturale moderne du projet, lequel intègre notamment des éléments architecturaux décoratifs et des décrochés venant nuancer et dynamiser la linéarité du front bâti à l'interface du secteur industriel, contribue à améliorer l'accessibilité, l'attrait et l'intégration urbaine du secteur. Les efforts de verdissement privés prévus dans le projet participent également à l'atteinte de cet objectif (objectif 4.2).

Les espaces communautaires et polyvalents prévus dans le bâtiment, lesquels permettront l'organisation d'activités culturelles et sportives, permettent d'optimiser les espaces au sein d'un même bâtiment et les conditions d'accueil d'activités culturelles (objectif 4.5).

#### Orientation 9 : Améliorer la performance environnementale et la résilience des bâtiments, des terrains et des infrastructures d'utilité publique

Le projet architectural envisagé prévoit de larges ouvertures permettant d'accroître la luminosité naturelle dans le bâtiment, contribuant à augmenter les économies d'énergie (énergie solaire passive). Le bâtiment devra être également entièrement alimenté par l'énergie électrique, et les matériaux utilisés, notamment pour les ouvertures, amélioreront la performance énergétique du bâtiment (objectif 9.1).

#### Orientation 10 : Transformer la mobilité motorisée et limiter les impacts environnementaux, urbains et de santé publique

Le projet d'aménagement présenté est le résultat d'un équilibre entre les espaces végétalisés perméables et les besoins en stationnement par rapport à la capacité d'accueil du bâtiment et des usages prévus. L'aire de stationnement comprend plusieurs îlots paysagers qui réduisent les superficies imperméables au strict minimum des dimensions requises pour les unités de stationnement et les voies d'accès (objectif 10.1) et permettent une gestion partielle des eaux de ruissellement sur le terrain (aménagement de noues paysagères notamment).

Conformément au document complémentaire et au Règlement de zonage en vigueur qui encadre les superficies végétalisées dans une aire de stationnement, des revêtements au sol perméables devront être prévus si le pourcentage minimal d'espaces verts n'est pas atteint. Ainsi, par l'intégration de cette alternative, aucune dérogation à ce pourcentage ne sera accordée.

#### **Règlement de zonage (RCA09-Z01)**

Le site se trouve, en vertu du Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01), dans la zone 577. La réglementation en vigueur pour cette zone est la suivante :

Zone	577
------	-----

Classe d'usages	C.1 (commerce et service de voisinage), C.2 (commerce et service artériel), C.3 (commerce et service de grande superficie), C.7 (salle de réception, de danse ou de spectacle), C.10 (détaillant de véhicules automobiles), C.11 (commerce et service de réparation de véhicules automobiles), P.1 (Institutions locales) et P.6 (Utilité publique)
Hauteur en étages	1 à 3 étages
Hauteur maximale en mètre	12,5 mètres (toit plat) - 15 mètres (toit à versants)
Type de toit	À versants et plat
Marge de recul avant principale	6 mètres minimum et 7,5 mètres maximum
Marge de recul avant secondaire minimale	4 mètres
Marge de recul arrière minimale	6 mètres
Marge de recul latérale minimale	1,5 mètre
Mode d'implantation	Isolé et jumelé
Taux d'implantation maximal	50 %
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0,15 min – 1,5 max

### **Dérogations au Règlement de zonage (RCA09-Z01)**

Article	Norme	Dérogation
Article 88 - Marges de recul avant principale	Identifiées à la grille des spécifications de la zone concernée #577 : Avant principale minimale : 6 m	Avant principale minimale : 5,7 m* <b>* uniquement sur les parties identifiées à l'annexe B2, qui correspondent aux éléments architecturaux en façade entourant les ouvertures localisées à l'annexe B1</b>
Article 213.1 - Bornes de recharge électrique	Alinéa 4 : applicable pour toute aire de stationnement de plus de 20 unités desservant un usage public ou institutionnel : paragraphe 4) : au moins 25	Alinéa 4, paragraphe 4) : au moins 20 % des unités de stationnement doivent être précâblées

	% des unités de stationnement doivent être précâblées	
<u>Chapitre 16 - grille de spécification #577</u> - Classe d'usages	Classe d'usages spécifiquement autorisés C.1 (commerce et service de voisinage), C.2 (commerce et service artériel), C.3 (commerce et service de grande superficie), C.7 (salle de réception, de danse ou de spectacle), C.10 (détaillant de véhicules automobiles), C.11 (commerce et service de réparation de véhicules automobiles), P.1 (Institutions locales) et P.6 (Utilité publique)	Usage « lieu de culte » de la classe d'usage P.3 (couvent, monastère et lieu de culte), <b>uniquement dans les étages situés au-dessus du niveau de référence.</b>
<u>Chapitre 16 - grille de spécification #577</u> - Marges de recul	Avant principale minimale : 6 m	Avant principale minimale : 5,7 m* <b>* uniquement sur les parties identifiées à l'annexe B2, qui correspondent aux éléments architecturaux en façade entourant les ouvertures localisées à l'annexe B1</b>

#### A/ Conditions

##### **A.1- La réalisation du projet est soumise au respect des conditions suivantes :**

- L'acquisition d'une portion de la 58<sup>e</sup> Avenue sur le lot 1 510 169 adjacent aux lots 1 510 161, 1 510 162, 1 510 163 et 1 510 164 par le requérant, telle qu'illustrée à l'annexe A faisant partie de la résolution PP-164;
- La non-construction à l'endroit de la portion de la 58<sup>e</sup> Avenue citée au point précédent, conformément aux conditions identifiées au point B de l'encadrement administratif C-OG-GPI-D-17-003 sur lequel s'est basée la vente de celle-ci;
- L'empiètement dans la marge de recul avant principale des éléments architecturaux encadrant les ouvertures tel que représenté dans les annexes B1 et B2, lequel est dérogé à l'article 88 et au chapitre 16, ne devra pas être supérieur à 0,30 mètre;
- L'accès à l'aire de stationnement se fait uniquement par une voie de circulation à sens unique sur le côté latéral nord du bâtiment (droite) et la sortie par une voie de circulation à sens unique sur le côté latéral sud du bâtiment (gauche);
- Un marquage directionnel au sol devra être prévu sur les voies d'accès de circulation à sens unique;
- Des panneaux directionnels, l'un indiquant la mention « Entrée » et l'autre « Sortie », devront être installés sur le terrain privé, en bordure de l'emprise publique et des voies d'accès menant à l'aire de stationnement;
- Au moins deux (2) arbres doivent être plantés dans la cour avant principale faisant face au boulevard Rivière-des-Prairies;
- Au moins quatre (4) unités de stationnement sont prévues et réservées aux personnes à mobilité réduite. Celles-ci sont localisées au plus proche de l'immeuble et des accès piétons;

- Les marges de recul latérale et arrière, ainsi que la marge de recul avant, sont recouvertes de gazon, d'arbres, d'arbustes ou de plantes vivaces ou annuelles;
- La largeur des voies de circulation n'excède pas six (6) mètres;
- L'installation d'une enseigne au sol est prohibée;
- Des îlots paysagers d'une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> et servant à diriger la circulation et à recueillir une partie des eaux de ruissellement sont prévus dans l'aire de stationnement;
- Une couverture végétale optimale et appropriée recouvre les espaces non occupés par la voie d'accès, les cheminements piétons et l'aire de stationnement, et ce, sur l'ensemble du terrain;
- Les nouvelles plantations se font avec des essences qui résistent aux conditions hivernales et à l'entretien des routes (dénégement, épandage de fondants et d'abrasifs, etc.) afin d'assurer leur pérennité;
- Tous les éléments végétaux prévus au projet sont maintenus dans un bon état de viabilité et remplacés au besoin, afin de maintenir un couvert végétal sain;
- Les équipements mécaniques au toit, lorsque visibles à partir des voies publiques, doivent être dissimulés par des écrans s'harmonisant avec les teintes des matériaux de revêtement extérieur utilisés sur le bâtiment;
- Les équipements mécaniques, lorsqu'installés au sol, doivent être dissimulés par des écrans végétaux à partir des voies publiques;

**A.2- Les dispositions suivantes émises dans le Document Complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de Mobilité (PUM) sont obligatoires et complémentaires à celles existantes dans le Règlement de zonage :**

- Nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos (obligation du DC 1.2 du PUM):

Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos doit correspondre à la superficie de plancher totale créée pour l'usage institutionnel, selon le tableau suivant :

Superficie de plancher totale	Nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos
Comprise entre 100 m <sup>2</sup> et 299 m <sup>2</sup>	5
À partir de 300 m <sup>2</sup> et par tranche de 200 m <sup>2</sup> de superficie de plancher additionnelle	+ 5 unités supplémentaires

Si le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos requis est supérieur à quarante (40), au moins 50% de ces unités doivent être localisées à l'intérieur du bâtiment. Dans ce cas, au moins un (1) casier doit être fourni pour chaque unité de stationnement de vélo située dans cette aire de stationnement intérieure.

- Protection des arbres lors des travaux (obligation du DC 8.2 du PUM) :

Lors des travaux d'excavation, de construction, d'aménagement et de démolition, les mesures suivantes pour la protection des arbres conservés doivent être respectées:

- Une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 m doit être érigée autour de la zone de protection au sol de l'arbre à protéger correspondant à un rayon de 10 cm pour chaque centimètre de diamètre à hauteur de poitrine (DHP), soit à 1,3 m du sol. Cette clôture doit demeurer en place durant toute la durée des travaux;
- Si des travaux doivent être effectués à l'intérieur de la zone délimitée au premier paragraphe, une des interventions suivantes doit être réalisée sur toute la superficie de l'aire concernée par ces travaux :
  - une couche temporaire de matériau non compactant, tel que gravier grossier uniforme ou copeaux de bois, d'une épaisseur minimale de 30 cm doit être épandue. Ce matériau doit être

déposé sur une membrane géotextile perméable à l'air et à l'eau. L'enlèvement du matériau doit être effectué manuellement;

- une plaque de roulement doit être installée;

- Aucun entreposage de matériaux, circulation de machinerie ou stationnement de véhicules n'est permis à l'intérieur de la zone de protection délimitée au premier paragraphe;

- Les branches susceptibles d'être endommagées doivent être protégées ou élaguées selon les règles de l'art. Malgré ces précautions, les branches endommagées lors des travaux doivent être élaguées;

- Avant de réaliser des excavations à la limite des rayons de protection des arbres, une précoupe racinaire doit être effectuée de façon nette directement dans le sol jusqu'à 60 cm de profondeur à l'aide d'un outil tranchant pour éviter des bris de racines;

- Les racines de plus de 2,5 cm de diamètre mises à jour lors des excavations doivent être sectionnées nettement avec un outil tranchant;

- Les parties du système racinaire exposées pendant les travaux doivent être recouvertes de géotextile feutré perméable à l'eau et à l'air fixé. Les parties du système racinaire ainsi recouvertes doivent être humides afin d'en éviter la dessiccation, et ce, pour toute la durée des travaux entre le 1er mai et le 30 octobre. Le géotextile feutré doit être retiré avant le remblai de la terre végétale.

- Il est interdit de se servir d'un arbre comme support lors de travaux de construction, de démolition ou de terrassement.

- Réduction de la vulnérabilité aux inondations de surface (obligation du DC 9.2 du PUM) :

Plusieurs cuvettes de rétention d'eau et de ruissellement sont situées sur le terrain du projet (identifiées à la carte A5-78 du PUM). Afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation, tout usage sensible suivant situé sous le niveau de référence et faisant partie de la composante « Équipement collectif ou institutionnel » (auquel est rattaché le groupe d'usage « Public et Institutionnel » du Plan d'urbanisme) est strictement interdit :

- Bibliothèque;
- Centre d'hébergement et de soins de longue durée;
- Centre de la protection de l'enfance et de la jeunesse (*usage non autorisé dans la zone 577*);
- Centre de réadaptation;
- Centre hospitalier (*usage non autorisé dans la zone 577*);
- Centre de services de santé et de services sociaux;
- École;
- Établissement cultuel, tel qu'un lieu de culte ou un couvent;
- Garderie.

- Perméabilité des sols (obligation du DC 9.3.1 du PUM) :

Au moins 35 % de la superficie du terrain doit être perméable ou verdie. Les revêtements perméables, tels que le béton et l'asphalte poreux, la poussière de roche, les graviers, les pavés en béton perméables et les systèmes alvéolaires en béton ou en plastique, peuvent compter dans le pourcentage visé.

- Aire de stationnement de 20 unités ou plus (obligation du DC 10.3.3 du PUM) :

- Au moins trois (3) essences d'arbres, dont une à grand déploiement, doivent être plantées;
- Au moins un (1) arbre pour deux (2) unités de stationnement doit être planté dans l'aire de stationnement, soit au moins 22 arbres.

### **A.3- Documents à fournir :**

- Un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel dans le domaine accompagne la demande de permis.
- Préalablement à l'émission des permis requis pour réaliser les travaux exigés par la présente demande, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable, au montant de 15 000 \$ à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect de ces conditions.

## **B/ Critères de PIIA**

### **B.1- Le projet doit être évalué en fonction des critères suivants, qui s'ajoutent aux critères d'évaluation du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009) :**

- L'agrandissement et l'aspect du bâtiment s'harmonisent avec le caractère architectural des constructions récentes du milieu environnant;
- Des ornements ou éléments décoratifs peuvent être utilisés de manière raisonnable pour ne pas porter atteinte à la bonne intégration du bâtiment dans son environnement;
- Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures s'harmonisent au secteur environnant;
- Si des équipements mécaniques sont prévus sur la toiture et potentiellement visibles depuis la voie publique, leur visibilité est limitée par des caractéristiques architecturales identiques au bâtiment;
- L'affichage de lettres détachées et lumineuses est à privilégier;
- L'implantation du bâtiment tend à respecter le plan de l'annexe C faisant partie de la résolution PP-164;
- Les aménagements du site, incluant les aménagements paysagers, l'aménagement de l'aire de stationnement, de la voie d'accès et des allées piétonnières, tendent à rencontrer le plan de l'annexe B faisant partie de la résolution PP-164;
- La signature architecturale du bâtiment doit tendre à rencontrer les perspectives de l'annexe D faisant partie de la résolution PP-164.

### **B2- Les critères suivants émis dans le Document Complémentaire (DC) du Plan d'urbanisme et de Mobilité (PUM) sont obligatoires et s'ajoutent aux critères précédents :**

- Traitement de la forme urbaine (obligation du DC 4.1 du PUM) :
  - La construction favorise une implantation du bâtiment qui assure un encadrement des voies publiques auquel il est adjacent;
  - La construction assure l'ouverture visuelle et la transparence des façades, afin de contribuer à l'animation de la rue à l'échelle du piéton;
  - Le traitement architectural assure une diversité des volumes; des décrochés et des éléments architecturaux décoratifs en façade sont recommandés afin de dynamiser le front bâti et de limiter l'effet de masse et de longueur des façades;
  - L'aire de stationnement est localisée de manière à minimiser sa visibilité depuis la voie publique.
- Aire de stationnement de 20 unités ou plus (obligation du DC 10.3.3 du PUM) :
  - Le ruissellement des surfaces imperméables se draine vers les surfaces perméables aménagées;
  - Des trottoirs ou cheminements piétons doivent être aménagés pour assurer le déplacement sécuritaire des piétons;
  - Les aménagements sont conçus de manière à s'intégrer au bâtiment et présentent une

qualité de traitement architecturale et paysagère;

- L'aire de stationnement est implantée en cour latérale ou arrière plutôt qu'en cour avant.

- Pôle de recharge (obligation du DC 10.5 du PUM) :

- Les unités de stationnement précâblées et desservies par une borne de recharge électrique sont situées à un emplacement qui tend à réduire leur impact visuel depuis la voie publique;
- Ces unités sont localisées dans un emplacement de l'aire de stationnement favorisant leur utilisation et ne compromettant pas la fluidité des déplacements piétons sur le site;
- Des éléments signalétiques (comme par exemple une surface de marquage au sol, un panneau, un éclairage) sont prévus aux abords des unités desservies par une borne de recharge. Ceux-ci sont sombres et intégrés à leur environnement.

### **Délai de réalisation**

Les travaux de construction autorisés par la présente résolution doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution PP-164.

### **Lettre de garantie bancaire**

Préalablement à l'émission du permis, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 15 000 \$ à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions du PP-164.

## **JUSTIFICATION**

### **La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à la demande afin :**

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), de la résolution intitulée « Résolution numéro PP-164 » sur le projet particulier visant à autoriser l'agrandissement et l'occupation, aux fins de l'usage « lieu de culte », du bâtiment situé au 11630, boulevard Rivière-des-Prairies, sur le futur lot projeté suite à l'assemblage des lots 1 510 161, 1 510 162, 1 510 163, 1 510 174, 1 510 175, 1 510 179 et 1 510 180 et une portion du lot 1 510 169 du cadastre du Québec.

La présente « Résolution numéro PP-164 » abroge et remplace le projet particulier numéro PP-134 intitulé « Projet particulier visant à autoriser l'agrandissement et l'occupation aux fins de l'usage « lieu de culte » du bâtiment situé aux 11630-11650, boulevard Rivière-des-Prairies, sur le futur lot projeté suite à l'assemblage des lots 1 510 161, 1 510 162, 1 510 163, 1 510 172, 1 510 174, 1 510 175, 1 510 179 et 1 510 180 et une portion du lot 1 510 169 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal – District de La Pointe-aux-Prairies ».

Le tout, relativement à la demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro 3003560795.

### **La Direction du développement du territoire et études techniques se montre favorable à cette demande pour les raisons suivantes :**

- Le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- Le projet répond aux objectifs applicables du Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal;
- La résolution du PP-164 prévoit les conditions nécessaires énumérées dans le document complémentaire du Plan d'urbanisme et de mobilité pour atteindre ces objectifs;
- Le projet est compatible avec les autres usages présents dans le secteur;

- Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de qualité;
- Le projet prévoit une organisation fonctionnelle des fonctions, notamment au regard des déplacements, du stationnement, des accès, de l'accessibilité universelle et de la sécurité;
- Le projet prévoit une mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations; une couverture végétale significative contribuera à diminuer les effets des îlots de chaleur.

#### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

-

#### **MONTRÉAL 2030**

La présente demande respecte les objectifs visés par Montréal 2030.

#### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

-

#### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

-

#### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 9 juillet 2025

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : soumis à la séance du 11 juillet 2025

Suivi de la procédure d'adoption habituelle pour décision par le conseil d'arrondissement.

#### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

#### **VALIDATION**

##### **Intervenant et sens de l'intervention**

---

##### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

##### **Parties prenantes**

Julie BOISVERT, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles

Lecture :

Julie BOISVERT, 23 juillet 2025

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Elias ATALLAH  
Conseiller en planification

**ENDOSSÉ PAR**

Luc CASTONGUAY  
Directeur

Le : 2025-07-18



**Dossier # : 1255909007**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, conformément à l'article 18 du Règlement sur les usages conditionnels RCA25-UC01, d'une demande d'usage conditionnel relativement à l'usage « microbrasserie » pour le bâtiment situé au 12020, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 6 541 900 du cadastre du Québec, relativement à la demande numéro 3003591463.

CONSIDÉRANT la recommandation favorable et unanime du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance régulière du 12 septembre 2025, il est recommandé :  
D'approuver, conformément à l'article 18 du Règlement sur les usages conditionnels RCA25-UC01, la demande d'usage conditionnel relativement à l'usage « microbrasserie » pour le bâtiment situé au 12020, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 6 541 900 du cadastre du Québec;

D'assortir cette autorisation de la condition suivante :

§ La superficie de plancher dédiée à l'aire de consommation et celle dédiée à l'aire de production doivent être similaires à celles indiquées au plan d'architecture préparés par Patrick Blanchette, architecte, en date du 23 mai 2025 et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques en date du 9 septembre 2025.

Le tout relativement à la demande numéro 3003591463.

Adopté.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-16 16:53

**Signataire :**

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement



**IDENTIFICATION**

Dossier # :1255909007

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, conformément à l'article 18 du Règlement sur les usages conditionnels RCA25-UC01, d'une demande d'usage conditionnel relativement à l'usage « microbrasserie » pour le bâtiment situé au 12020, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 6 541 900 du cadastre du Québec, relativement à la demande numéro 3003591463.

**CONTENU****CONTEXTE**

La direction du développement du territoire et des études techniques a reçu une demande d'autorisation de l'usage conditionnel « microbrasserie » dans le bâtiment situé au 12020, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 6 541 900 du cadastre du Québec, dans le district de Pointe-aux-Trembles.

L'usage est prévu au rez-de-chaussée d'un important projet mixte (résidentiel et commercial) en cours de construction à l'angle de la rue Notre-Dame Est et du boulevard Saint-Jean-Baptiste.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

Résolution numéro CA24 30 02 0037 en date du 6 février 2024 : Amendement de la résolution numéro CA23 30 10 0354 adoptée le 3 octobre 2023 relativement à l'approbation du PIIA pour le bâtiment situé au 11990, 11994, 12000 et 12020-12022, rue Notre-Dame Est et au 83, rue Sainte-Anne (dossier 1235909012)

Résolution numéro CA23 30 10 0354 en date du 3 octobre 2023 : Approbation du PIIA pour le bâtiment situé au 11990, 11994, 12000 et 12020-12022, rue Notre-Dame Est et au 83, rue Sainte-Anne (dossier 1235909008)

Résolution numéro CA22 30 09 0270 en date du 6 septembre 2022 : Adoption de trois résolutions en lien – procédure d'adoption du projet particulier numéro PP-143 (dossier 1225909003)

**DESCRIPTION****Description du projet :**

La demande vise l'aménagement d'une microbrasserie au rez-de-chaussée du bâtiment mixte en cours de construction sur la rue Notre-Dame Est, à l'ouest du boulevard Saint-Jean-Baptiste. L'usage projeté est situé dans le volume de 6 étages en cours de construction et le local visé est celui adossé à la Place du Village. L'entrée principale du local commercial donne sur la rue Notre-Dame Est et est aménagée de plein-pied avec le trottoir public adjacent.

L'usage comprend une aire destinée à la production de bières artisanales sur place d'une superficie d'environ 78 mètres carrés, incluant une salle de brassage et de concassage, une cuisine complète, une salle à manger et un espace bar. Les espaces destinés pour la consommation de bière et de nourriture totalisent 158 mètres carrés. Le tout, conformément aux superficies minimale (25 mètres carrés) et maximale (200 mètres carrés) prescrites au Règlement sur les usages conditionnels.

La capacité maximale de l'établissement est établie à 125 personnes à l'intérieur, en plus des places projetées sur terrasse extérieure. Un permis de brassage ET de restaurant est demandé à la Régie des alcools, des courses et des jeux (RACJ), permettant ainsi l'acceptation des enfants dans l'établissement. Un total estimé de 16 à 18 employés, dont 8 à temps complet, pour assurer les opérations de service, cuisine et plonge et le brassage de la bière. Les heures d'ouverture prévues sont les suivantes :

§ Mercredi / jeudi / dimanche 11 h 00 à 22 h 00/23 h 00  
§ Vendredi et Samedi 11 h 00 à minuit/1 h 00

Le milieu d'insertion de l'usage « microbrasserie » se caractérise par la présence d'immeubles mixtes (résidentiel et commercial) et d'immeubles à vocation culturelle et institutionnelle. Il présentera une vitrine tant sur la rue Notre-Dame Est en cours de réaménagement, que sur la Place du Village où une foule d'activités sociales et communautaires sont planifiées tout au long de l'année. La façade donnant sur la Place du Village est munie de portes de garage vitrées avec coussins anti-vibration et moteur silencieux, permettant d'animer davantage l'espace public et réduire les nuisances causées aux unités résidentielles situées au-dessus de l'établissement. On retrouve deux unités résidentielles au-dessus de l'établissement et leur balcon respectif est situé aux extrémités du bâtiment, soit l'un donnant sur la rue Notre-Dame Est et l'autre sur la voie privée aménagée entre les 2 volumes du bâtiment. En ce qui concerne la gestion des nuisances, aucun appareil de cuisson n'est aménagé à l'extérieur, une salle réfrigérée pour les déchets est prévue dans le bâtiment et un éclairage apposé sur le mur du rez-de-chaussée est prévu. Les faisceaux lumineux sont dirigés vers le sol, limitant les nuisances vers les unités résidentielles. En ce qui concerne les odeurs, la sortie des équipements de ventilation est sur le toit du bâtiment. Ainsi, il n'y aura aucune nuisance olfactive générée par la cuisson des aliments.

L'usage projeté permettra d'animer davantage la Place du Village en offrant des heures d'ouverture plus tardives que la majorité des commerces présents dans le secteur et offrira une offre commerciale inexistante dans l'est du territoire montréalais.

### **Description du milieu**

Le site est situé au cœur du noyau villageois du Vieux-Pointe-aux-Trembles, en bordure du parcours riverain de Pointe-aux-Trembles et dans un secteur d'intérêt patrimonial en pleine revitalisation. On y retrouve plusieurs fonctions (résidentielle, commerciale, service public, institution et parc) liées à la présence historique continue d'institutions structurantes de la vie urbaine depuis l'établissement du fort de Pointe-aux-Trembles.

Outre le projet de construction en cours à l'intersection de la rue Notre-Dame Est et le boulevard Saint-Jean-Baptiste, le secteur situé à l'ouest du boulevard Saint-Jean-Baptiste est principalement occupé par des bâtiments de 1 à 3 étages, dont le rez-de-chaussée est commercial et les étages résidentiels. Du côté est de ce boulevard, on retrouve des bâtiments institutionnels, communautaires et résidentiels. La rue Sainte-Anne est occupée à des fins résidentielles, tandis que le boulevard Saint-Jean-Baptiste est bordé par des usages résidentiels, institutionnels et commerciaux.

La revitalisation du Vieux-Pointe-aux-Trembles est bien amorcée grâce au projet de construction de bâtiments mixte (rez-de-chaussée commercial et étages résidentiels incluant

109 logements) de part et d'autre de la rue Notre-Dame Est, les travaux de réaménagement de la rue Notre-Dame Est, entre la 1<sup>ère</sup> et la 13<sup>e</sup> Avenue, et par les nouvelles vocations à caractères culturelles prévues sur le site de l'ensemble paroissial Saint-Enfant-Jésus, lequel n'est plus occupé par ses fonctions religieuses depuis l'automne 2022.

### **Desserte en transport**

Le site est desservi par plusieurs lignes d'autobus de la Société de transport de Montréal sur la rue Notre-Dame et le boulevard Saint-Jean-Baptiste, lesquelles permettent d'atteindre une infrastructure plus structurante de transport en commun (métro Honoré-Beaugrand, gare de Rivière-des-Prairies du train de l'Est) en moins de 25 minutes. Une ligne expresse permet d'aller ou de revenir du centre-ville de Montréal en 50 minutes aux heures de pointe et une ligne réseau 10 minutes max est présente sur la rue René-Lévesque à une distance d'environ 800 mètres du site.

**Réseau local** : Circuits 81, 86, 187 189

**Réseau express** : Circuit 410

**Réseau de nuit** : Circuit 362

Le site est également situé à environ 1,8 km du futur REM de l'Est prévu sur la rue Sherbrooke. Une ligne d'autobus (86) fait également le trajet entre la rue Notre-Dame et la rue Sherbrooke sur le boulevard Saint-Jean-Baptiste.

Au niveau du transport actif, il y a la présence du parc de la Traversée, entre les rues Victoria et Prince-Albert, pourvu d'un parcours cyclable et piétons en site propre d'une longueur de 4 km. Le lien cyclable permet de joindre le tracé de la route verte de Vélo Québec. Il y a aussi la présence de vélos en libre-service (Bixi) au coin Notre-Dame et Saint-Jean-Baptiste.

### **Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé)**

Le site se trouve, en vertu du Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01, tel qu'amendé), dans la zone 232 laquelle autorise les usages faisant partie des classes d'usages H.2 « Habitation bifamiliale », H.3 « Habitation trifamiliale »,

C.1 « Commerce et service de voisinage », C.2 « Commerce et service artériel » et P.1 « Institution locale ». Le projet proposé respecte les normes relatives aux bâtiments principaux édictées au chapitre 5 du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé), ainsi que le règlement de projet particulier PP-143.

### **Règlement sur les usages conditionnels RCA25-UC01 :**

En vertu de l'article 17 du Règlement sur les usages conditionnels, la zone 232 du Règlement de zonage constitue une zone où un usage « microbrasserie » peut être autorisé comme usage conditionnel.

L'approbation doit tenir compte des critères d'évaluation applicables à tous les usages conditionnels énoncés à l'article 21 et des critères spécifiques d'évaluation d'un usage « microbrasserie » de l'article 22 du Règlement sur les usages conditionnels RCA25-UC01 :

#### **Article 21 – Critères généraux :**

- 1) L'usage doit être compatible avec son milieu d'insertion en tenant compte de la nature et du degré de concentration des autres usages implantés dans le bâtiment et dans le milieu environnant ;
- 2) L'intensité de l'usage, notamment en termes de superficie de plancher, de nombre d'employés, d'heures d'ouverture et d'achalandage, ne doit pas nuire à la quiétude du milieu environnant ;
- 3) La nature des modifications apportées à une construction existante pour accueillir l'usage ne doit pas porter atteinte à l'intégrité architecturale du bâtiment ;

- 4) La qualité d'intégration de l'usage au milieu d'insertion, en considérant les caractéristiques et l'apparence du bâtiment ainsi que l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, doit préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble du secteur ;
- 5) L'offre de mobilité dans un rayon de 500 mètres de l'usage doit être suffisante pour répondre adéquatement aux besoins de l'usage.

**Article 22 – Critères spécifiques d'évaluation d'un usage « microbrasserie » :**

- 1) Le nombre d'usages semblables dans la même zone du règlement de zonage doit être faible;
- 2) L'émission d'odeurs, de lumière, de bruit et de toute autre nuisance pouvant être générée par l'usage doit être limitée.

**JUSTIFICATION**

**La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à la demande afin :**

D'approuver, en vertu du Règlement sur les usages conditionnel RCA25-UC01, la demande d'usage conditionnel relativement à l'usage « microbrasserie » pour le bâtiment situé au 12020, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 6 541 900 du cadastre du Québec, relativement à la demande d'usage conditionnel numéro 3003591463.

Le tout, tel qu'illustré sur :

- Les plans d'architecture préparés par monsieur Patrick Blanchette, architecte, en date du 23 mai 2025 et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques en date du 9 septembre 2025.

**La Direction du développement du territoire et études techniques se montre favorable à cette demande pour les raisons suivantes :**

- La revitalisation du cœur du Vieux-Pointe-aux-Trembles est attendue depuis longtemps. La fonction commerciale de la rue Notre-Dame est dévitalisée depuis plusieurs années, très peu de nouveaux logements ne se sont construits de façon significative depuis minimalement les 10 dernières années et les efforts publics mis en place pour relancer le secteur n'ont pas suscité l'intérêt souhaité du marché privé en vue d'assurer le dynamisme du secteur. Or, avec le projet de construction d'un nouveau bâtiment mixte structurant à l'intersection du boulevard Saint-Jean-Baptiste et de la rue Notre-Dame Est, la présence d'un nouvel établissement commercial distinctif permettra d'animer d'avantage la Place du Village et le rez-de-chaussée commercial de la rue;

- L'usage projeté est compatible avec le milieu environnant et son milieu d'insertion et il ne devrait générer aucune nuisance significative;

- L'usage projeté, bien qu'il comprenne une activité liée à la production de bière, peut facilement être assimilé à un usage de restauration, lequel est déjà autorisé dans la zone, et ce, considérant la présence d'une cuisine complète et d'une aire de consommation d'une superficie supérieure à l'aire de production.

- Le projet répond aux critères d'évaluation applicables à ce type de demande d'usage conditionnel.

**ASPECT(S) FINANCIER(S)**

**MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030

## IMPACT(S) MAJEUR(S)

## OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

En plus de rendre accessible l'avis public sur le site Internet de l'arrondissement, les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

## CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Soumis au secrétaire du ccu le 9 septembre 2025  
Comité consultatif d'urbanisme: 12 septembre 2025  
Avis public  
Adoption d'une résolution par le conseil d'arrondissement

## CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, la signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

---

Autre intervenant et sens de l'intervention

---

Parties prenantes

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Melany ROY  
conseiller(ere) en aménagement

**ENDOSSÉ PAR**

Luc CASTONGUAY  
Directeur, Direction du développement du territoire et études techniques

Le : 2025-09-15

**Dossier # : 1255270006**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, dans le cadre d'une demande de dérogation mineure quant à l'article 98 du Règlement de zonage (RCA09-Z01), relativement à la hauteur projetée pour un agrandissement d'un bâtiment industriel situé au 10660, boulevard Henri-Bourassa Est, relativement à la demande de dérogation mineure numéro 3003579480.

**Considérant la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance du 12 septembre 2025, il est recommandé :**

d'approuver la demande de dérogation mineure quant à l'article 98 du Règlement de zonage (RCA09-Z01), relativement à la hauteur projetée pour un agrandissement d'un bâtiment industriel situé au 10660, boulevard Henri-Bourassa Est, sur le lot numéro 1 249 237, le tout tel que présenté sur le plan en élévation déposé et estampillé par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 20 août 2025;

- Permettre la construction d'un agrandissement ayant une hauteur maximale de 21 mètres, au lieu de 16 mètres, tel que prescrit à l'article 98 du Règlement de zonage (RCA09-Z01).

**Les membres du CCU se montrent favorables à cette demande pour les raisons suivantes :**

- La dérogation permettra à l'entreprise de moderniser ses installations et de continuer d'opérer à l'adresse existante;
- La dérogation mineure demandée ne constitue pas un élément causant un préjudice au voisinage;
- La dérogation mineure ne concerne pas l'usage ni la densité d'occupation du sol;
- La nature de la dérogation mineure sollicitée est admissible selon les dispositions prévues au Règlement sur les dérogations mineures.

Adopté

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-16 17:49

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1255270006**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, dans le cadre d'une demande de dérogation mineure quant à l'article 98 du Règlement de zonage (RCA09-Z01), relativement à la hauteur projetée pour un agrandissement d'un bâtiment industriel situé au 10660, boulevard Henri-Bourassa Est, relativement à la demande de dérogation mineure numéro 3003579480.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Demande d'approbation, dans le cadre d'une demande de dérogation quant à l'article 98 du Règlement de zonage (RCA09-Z01), relativement à la hauteur projetée pour un agrandissement d'un bâtiment industriel situé au 10660, boulevard Henri-Bourassa Est, sur le lot numéro 1 249 237, relativement à la demande de dérogation mineure numéro 3003579480.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**DESCRIPTION**

Le requérant représente l'entreprise Zohar qui œuvre dans le domaine des produits d'emballage en polyéthylène. Celle-ci dispose d'une usine située sur le flanc sud du boulevard Henri-Bourassa Est, à l'ouest du boulevard Saint-Jean-Baptiste. Le terrain visé par la présente demande est adossé à un vaste site occupé par l'entreprise Suncor. L'entreprise souhaite procéder à l'agrandissement de son bâtiment afin d'y installer une nouvelle machine d'extrusion qui permettra de moderniser les installations de l'usine. Cette machine est d'une hauteur standard de 18 mètres et requiert une hauteur libre de 20,1 mètres pour son installation et fonctionnement. L'agrandissement requis se fera uniquement en hauteur; l'implantation au sol du bâtiment demeurera inchangée.

**Zonage**

La grille des spécifications 534 s'applique au terrain du demandeur. La hauteur maximale prescrite pour un bâtiment à toit plat est de 16 mètres et 18,5 mètres pour un bâtiment ayant un toit à versants.

**Demande de dérogation mineure**

Le bâtiment visé par la présente demande est muni d'un toit plat et l'agrandissement projeté sera également équipé d'un toit plat.

Le requérant demande l'autorisation de construire un agrandissement ayant une hauteur maximale de 21 mètres, au lieu de 16 mètres, tel que prescrit à l'article 98 du Règlement de zonage (RCA09-Z01).

Le tout, tel que présenté sur le plan en élévation déposé et estampillé par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 20 août 2025.

### **Règlement de zonage (RCA09-Z01)**

Le site se trouve dans la zone 534 dans laquelle les classes d'usage C.4, P.6, I.1, I.2, I.6 et A.1 sont autorisées.

### **Description de la dérogation mineure**

- Permettre la construction d'un agrandissement ayant une hauteur maximale de 21 mètres, au lieu de 16 mètres, tel que prescrit à l'article 98 du Règlement de zonage (RCA09-Z01).

## **JUSTIFICATION**

### **La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à la demande afin :**

D'approuver la demande de dérogation mineure quant à l'article 98 du Règlement de zonage (RCA09-Z01), relativement à la hauteur projetée pour un agrandissement d'un bâtiment industriel situé au 10660, boulevard Henri-Bourassa Est, sur le lot numéro 1 249 237, présenté sur le plan en élévation déposé et estampillé par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 20 août 2025, à savoir :

- Permettre la construction d'un agrandissement ayant une hauteur maximale de 21 mètres, au lieu de 16 mètres, tel que prescrit à l'article 98 du Règlement de zonage (RCA09-Z01).

### **La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à cette demande pour les raisons suivantes :**

- La dérogation permettra à l'entreprise de moderniser ses installations et de continuer d'opérer à l'adresse existante;
- La dérogation mineure demandée ne constitue pas un élément causant un préjudice au voisinage;
- La dérogation mineure ne concerne pas l'usage ni la densité d'occupation du sol;
- La nature de la dérogation mineure sollicitée est admissible selon les dispositions prévues au Règlement sur les dérogations mineures.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

## **MONTRÉAL 2030**

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : soumis à la séance du 12 septembre 2025  
Suivi de la procédure d'adoption habituelle pour décision par le conseil d'arrondissement

**CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS  
ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

**VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Kathy DE AZEVEDO  
Conseillère en aménagement

**ENDOSSÉ PAR**

Luc CASTONGUAY  
Directeur

Le : 2025-09-15

**Dossier # : 1255909008**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, dans le cadre d'une demande de dérogation mineure quant à l'article 138 du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé), relativement à la localisation en cour avant d'un équipement mécanique pour le bâtiment situé au 12050, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 1 092 973 du cadastre du Québec, relativement à la demande de dérogation mineure numéro 3003588654.

CONSIDÉRANT la recommandation favorable et unanime du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance régulière du 12 septembre 2025, il est recommandé :  
D'approuver la demande de dérogation mineure quant à l'article 138 du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé), relativement à la localisation en cour avant d'un équipement mécanique pour le bâtiment situé au 12050, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 1 092 973 du cadastre du Québec, afin de :

§ Permettre une localisation en cour avant de l'équipement mécanique plutôt que dans une autre cour (Règlement de zonage RCA09-Z01, article 138).

Le tout, tel qu'illustré sur le plan d'implantation préparé par NOS, architecture et paysage – Normatif, rev.2 en date du 4 septembre 2025.

Le tout, relativement à la demande de dérogation mineure numéro 3003588654.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-15 14:06

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1255909008

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, dans le cadre d'une demande de dérogation mineure quant à l'article 138 du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé), relativement à la localisation en cour avant d'un équipement mécanique pour le bâtiment situé au 12050, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 1 092 973 du cadastre du Québec, relativement à la demande de dérogation mineure numéro 3003588654.

**CONTENU****CONTEXTE**

La direction du développement du territoire et études techniques a reçu une demande de dérogation mineure visant le bâtiment situé au 12050, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 1 092 973, dans le District de Pointe-aux-Trembles.

Le projet visé déroge à l'article 138 du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé) relativement à la localisation d'un nouvel équipement mécanique en cour avant pour desservir le projet de transformation de l'église Saint-Enfant-Jésus en salle d'activités socioculturelles.

Par ailleurs, une demande d'approbation d'un PIIA est soumis en parallèle de la présente demande et porte sur l'implantation, l'architecture et l'aménagement de terrain (dossier 2255909007).

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

Résolution: CM24 1171 en date du 22 octobre 2024 intitulée : Adoption, sans changement, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » visant le remplacement de l'affectation du sol pour le site de l'Église Saint-Enfant-Jésus et de la Maison du citoyen, la modification de la carte « Les parcs et les espaces verts », la création de la nouvelle liste des bâtiments d'intérêt patrimoniaux « Immeubles à vocation historique culturelle » et le transfert du site de l'Église Saint-Enfant-Jésus, de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle, vers la nouvelle liste « Immeubles à vocation historique culturelle » (dossier : 1245909006).

**DESCRIPTION**

Le site visé par la demande est situé au cœur du noyau villageois de Pointe-aux-Trembles. Il comprend l'ensemble paroissial Saint-Enfant-Jésus, lequel est inutilisé pour ses fonctions religieuses depuis l'automne 2022. On y retrouve l'église, le presbytère et une grange. Une

entreprise d'économie sociale qui œuvre déjà avec un projet de revitalisation dans le cœur du Vieux-Pointe-aux-Trembles a acquis l'ensemble paroissial Saint-Enfant-Jésus dans le but de lui donner une nouvelle vie à grâce à une programmation culturelle, communautaire et touristique. Tous les bâtiments seront préservés et mis en valeur dans leur nouvelle vocation.

Le projet vise en premier lieu la transformation du bâtiment de l'église en vue d'accueillir un centre d'activités et de diffusion culturelle. Les travaux requis comprennent la mise aux normes du bâtiment, entre autres, afin de le rendre accessible universellement, un agrandissement permettant l'aménagement d'un local logistique et un monte-charge, et l'ajout des installations et équipements mécaniques nécessaires pour les activités projetées.

L'une des composantes nécessaires à la viabilité du projet vise l'ajout d'un équipement mécanique au sol, près du futur quai de chargement et du local logistique de l'agrandissement projeté. Cet équipement présente des dimensions de 6 m de large par 2,4 m de profondeur et une hauteur de 2,05 m. Il sera camouflé de la voie publique par l'aménagement d'une haie de conifères. Son implantation a été évaluée à différents endroits sur le site, mais le seul qui présente une implantation optimale est l'endroit proposé. En effet, une localisation en cour latérale donnant sur la Place du Village est à proscrire afin de préserver les composantes architecturales et paysagères du site. De même, une implantation près du mur arrière du bâtiment présente des contraintes majeures liées au dégagement du plafond du rez-de-jardin du bâtiment, soit par la présence des conduits existants, des autres équipements mécaniques et des éléments de structure.

Par ailleurs, considérant la forme du bâtiment (en forme de « T »), la cour avant s'étend de la façade principale donnant sur la rue Notre-Dame Est, jusqu'au transept situé près du mur arrière. Ce faisant, le nouvel équipement mécanique est localisé en cour avant et ne respecte pas les dispositions de l'article 138 du Règlement de zonage.

### **Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé)**

Le site se trouve dans la zone 104, dans laquelle les classes d'usage P.1 « Institutions locales » et P.3 « Couvent, monastère, lieu de culte » sont autorisées. L'usage projeté du bâtiment, soit « Activité communautaire, socioculturelle ou de loisir » est compris sous la classe P.1 autorisée dans la zone. Le projet proposé respecte les normes relatives aux bâtiments principaux édictées au chapitre 5 du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé).

### **Description de la dérogation mineure**

- **Permettre une localisation en cour avant d'un équipement mécanique plutôt que dans une autre cour (Règlement de zonage RCA09-Z01, article 138).**

### **JUSTIFICATION**

#### **La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à la demande afin :**

D'approuver la demande de dérogation mineure quant à l'article 138 du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé), relativement à la localisation en cour avant d'un équipement mécanique pour le bâtiment situé 12050, rue Notre-Dame Est, sur le lot numéro 1 092 973 du cadastre du Québec, relativement à la demande numéro 3003588654, à savoir :

- **Permettre une localisation en cour avant d'un équipement mécanique plutôt que dans une autre cour (Règlement de zonage RCA09-Z01, article 138).**

Le tout, tel qu'illustré sur :

- Les plans préparés par NOS, architecture et paysage – Normatif, rev.2 en date du 4 septembre 2025 et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques en date du 8 septembre 2025.

**La Direction du développement du territoire et études techniques se montre favorable à cette demande pour les raisons suivantes :**

- L'emplacement proposé pour la localisation de l'équipement mécanique se situe à plus de 60 mètres de la rue Notre-Dame Est et il sera dissimulé par une haie de conifères. Il ne sera donc pas visible de la voie publique;
- L'ensemble des composantes logistiques desservant les futures occupations de l'église (équipement mécanique, aire de chargement, aire d'entreposage des conteneurs à matières résiduelles et monte-charge situé dans l'agrandissement projeté) sont regroupées près de la portion arrière du bâtiment et donne sur la voie d'accès menant à l'aire de stationnement de la Maison du citoyen. Leur regroupement au même endroit permet d'optimiser l'aménagement des autres cours dans un souci d'esthétisme, de fonctionnalité et de préservation du caractère patrimonial du bâtiment et du site;
- Considérant le toit en pente du bâtiment, l'équipement mécanique doit être installé au sol. L'endroit proposé est le seul qui ne présente pas de contraintes majeures liées à son installation.

Le tout, relativement à la demande de dérogation mineure portant le numéro 3003588654.

**ASPECT(S) FINANCIER(S)**

**MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030.

**IMPACT(S) MAJEUR(S)**

**OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

**CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Soumis au secrétaire du ccu: 8 septembre 2025  
Comité consultatif d'urbanisme: 12 septembre 2025  
Conseil d'arrondissement visé: 1er octobre 2025

**CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite de vérifications effectuées, la signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

**VALIDATION**

Intervenant et sens de l'intervention

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Melany ROY  
conseiller(ere) en aménagement

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2025-09-12

Luc CASTONGUAY  
Directeur, Direction du développement du  
territoire et études techniques



Dossier # : 1250394006

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), conformément à l'article 90 de la section 12 ainsi qu'à l'article 130 de la section 18 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), du remplacement de la rampe d'accès d'un bâtiment accueillant une maison de retraite située au 7095, boulevard Gouin Est, relativement à la demande de permis de transformation numéro 3003401176.

**Considérant la recommandation favorable à l'unanimité des membres du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance régulière du 12 septembre 2025, il est recommandé :**

D'approuver, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément à l'article 90 de la section 12 ainsi qu'à l'article 130 de la sections 18, le remplacement de la rampe d'accès d'un bâtiment accueillant une maison de retraite situé aux 7095, boulevard Gouin Est, sur le lot numéro 1 055 631 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans le district de La Pointe-aux-Prairies.

Le tout, tel que présenté sur les plans préparé par l'architecte David Merlin déposée et estampillée par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 28 mai 2025, ainsi que sur le plan d'aménagement paysager préparé par la firme DKA déposé et estampillé par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 22 août 2025.

Le tout, relativement à la demande de permis de transformation numéro 3003401176.

**La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à cette demande pour la raison suivante :**

- Les objectifs et les critères d'évaluation applicables au projet en matière d'architecture et d'aménagement de terrain sont respectés.

---

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION** **Dossier # :1250394006**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), conformément à l'article 90 de la section 12 ainsi qu'à l'article 130 de la section 18 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), du remplacement de la rampe d'accès d'un bâtiment accueillant une maison de retraite située au 7095, boulevard Gouin Est, relativement à la demande de permis de transformation numéro 3003401176.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

La Direction du développement du territoire et études techniques a reçu une demande de transformation le 5 juin 2024 afin de remplacer la rampe d'accès pour le bâtiment situé au 7095, boulevard Gouin Est, sur le lot numéro 1 728 584.

Ce projet est soumis à la procédure relative à l'approbation d'un PIIA, et ce, en vertu de l'article 90 de la section 12 applicable au Parcours riverain de Rivière-des-Prairies ainsi qu'à l'article 130 de la section 18 applicable aux Limites d'arrondissement du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01). Le projet doit respecter les objectifs et les critères relatifs à l'architecture prévus aux articles 95 et 134.2 de ce règlement.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

Plan d'ensemble - 22 juin 1987 : Adoption du « Règlement modifiant le règlement portant approbation du plan de construction et d'occupation du condominium "La Baie des Prairies", sur une partie du lot 165, au nord du boulevard Gouin, dans le quartier Rivière-des-Prairies (numéro 7393) ».

Plan d'ensemble - 24 août 1981 : Adoption du « Règlement modifiant le règlement portant approbation du plan de construction et d'occupation du condominium "La Baie des Prairies", sur une partie du lot 165, au nord du boulevard Gouin, dans le quartier Rivière-des-Prairies (numéro 5738) ».

Plan d'ensemble - 15 juin 1981 : Adoption du « Règlement portant approbation du plan de construction et d'occupation du condominium "La Baie des Prairies", sur une partie du lot 165, au nord du boulevard Gouin, dans le quartier Rivière-des-Prairies (numéro 5692) ».

**DESCRIPTION**

### **Description du projet**

Le bâtiment a été construit en 1989.

La demande vise la démolition de la rampe d'accès universel existante afin d'en construire une nouvelle ayant une configuration différente et conforme aux dispositions applicables en la matière.

Le requérant souhaite démolir la rampe d'accès existante et sa toiture. La nouvelle rampe d'accès présentera une pente plus douce pour les utilisateurs. Celle-ci sera en béton et un garde-corps métallique en acier galvanisé sera installé.

Un aménagement paysager est prévu afin de dissimuler la base de la rampe. Cet aménagement est composé de diverses plantations, telles que des arbres, arbustes et vivaces.

Le projet nécessite le déplacement d'une boîte aux lettres appartenant à Postes Canada. Des démarches ont été entreprises par le propriétaire afin que le déplacement soit effectué. Le propriétaire devra s'entendre avec Postes Canada pour la réalisation de ce projet.

Le tout, tel que présenté sur les plans préparés par l'architecte David Merlin déposé et estampillé par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 28 mai 2025 ainsi que sur le plan d'aménagement paysager préparé par la firme DKA déposé et estampillé par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 22 août 2025.

### **Règlement de zonage (RCA09-Z01)**

Le site se trouve dans la zone 504, où la classe, H. 5 « habitation collective » est autorisée. La demande, telle que présentée, respecte les normes relatives aux bâtiments principaux, telles qu'apparaissant au chapitre 5 du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé).

### **Règlement sur les PIIA (RCA09-PIIA01)**

L'approbation doit tenir compte des objectifs et des critères des articles 95 et 134.2 des sections 12 et 18 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01).

## **SECTION 12**

### **Article 95 - Aménagement de terrain**

#### **Objectif :**

Favoriser des aménagements qui s'intègrent au cadre naturel des lieux

#### **Critères :**

- Les aménagements paysagers mettent en valeur le bâtiment;
- Une harmonisation avec le paysage naturel (arbres matures et milieu riverain) est recherchée.

## **SECTION 18**

### **Article 134.2 - Aménagement de terrain**

#### **Objectif :**

Favoriser des aménagements de terrain mettant en valeur le paysage de la rue.

### **Critères :**

- Les cours avant sont mises en valeur par de la végétation;
- L'implantation de nouvelles constructions et l'aménagement du terrain favorisent la préservation des arbres matures dans la cour avant.

### **JUSTIFICATION**

#### **La Direction du développement du territoire et études techniques soumet la demande afin :**

D'approuver, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément à l'article 90 de la section 12 ainsi qu'à l'article 130 de la section 18 , le remplacement de la rampe d'accès universel d'un bâtiment accueillant une maison de retraite située au 7095, boulevard Gouin Est, sur le lot numéro 1 728 584 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans le district de Rivière-des-Prairies.

Le tout, tel que présenté sur les plans préparé par l'architecte David Merlin déposée et estampillée par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 28 mai 2025, ainsi que sur le plan d'aménagement paysager préparé par la firme DKA déposé et estampillé par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 22 août 2025.

Le tout, relativement à la demande de permis de transformation numéro 3003401176.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

### **MONTRÉAL 2030**

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 3 septembre 2025

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : soumis à la séance du 12 septembre 2025

Suivi de la procédure d'adoption habituelle pour décision par le conseil d'arrondissement

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

### **VALIDATION**

Intervenant et sens de l'intervention

---

## Autre intervenant et sens de l'intervention

---

## Parties prenantes

Lecture :

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Caroline CANTIN  
Conseillère en aménagement

### **ENDOSSÉ PAR**

Luc CASTONGUAY  
Directeur

Le : 2025-09-15

**Dossier # : 1250394008**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), conformément à l'article 13 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), ainsi qu'aux sections 13 et 17 du Règlement sur les PIIA (RCA09-PIIA01), des plans relatifs à la construction d'un bâtiment mixte comportant 27 logements et un commerce situé au 11595, rue Notre-Dame Est, tel qu'autorisé par la résolution numéro PP-153.

**Considérant la recommandation favorable à la majorité des membres du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance régulière du 12 septembre 2025, il est recommandé :**

D'approuver, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément à l'article 13 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), ainsi qu'à l'article 96 de la section 13 et à l'article 122 de la section 17 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), des plans relatifs à la construction d'un bâtiment mixte comportant 27 logements et un commerce situé au 11595, rue Notre-Dame Est, tel qu'autorisé par la résolution sur le projet particulier numéro PP-153 sur les lots projetés numéros 6 576 765 et 6 576 766 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans le district de Pointe-aux-Trembles.

Le tout, tel que présenté sur les plans préparés par monsieur George Guirguis, architecte, soumis et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 17 décembre 2024 ainsi que le plan d'aménagement paysager préparé par madame Marthe Boudreault, architecte paysagiste, soumis et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 19 août 2025.

Le tout, relativement à la demande de permis de construction numéro 3003408699.

**La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de**

**donner suite à cette demande pour la raison suivante :**

- Les objectifs et les critères d'évaluation applicables au projet en matière d'aménagement sont respectés;
- La volumétrie ainsi que les matériaux utilisés s'intègrent au milieu environnant;
- L'aménagement paysager permet d'ajouter du verdissement à un site entièrement minéralisé;
- L'apparence architectural et l'aménagement paysager respectent les paramètres du PP-153.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-16 17:36

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION****Dossier # :1250394008**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), conformément à l'article 13 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), ainsi qu'aux sections 13 et 17 du Règlement sur les PIIA (RCA09-PIIA01), des plans relatifs à la construction d'un bâtiment mixte comportant 27 logements et un commerce situé au 11595, rue Notre-Dame Est, tel qu'autorisé par la résolution numéro PP-153.

**CONTENU****CONTEXTE**

Le 4 juin 2024, le conseil d'arrondissement a adopté la résolution sur le projet particulier numéro PP-153 afin d'autoriser la construction d'un bâtiment mixte comportant 27 logements et un commerce projetés au 11595, rue Notre-Dame Est.

Cette demande est soumise à la procédure des PIIA conformément à l'article 13 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009) ainsi qu'en vertu de l'article 96 de la section 13 applicable au Parcours riverain et à l'article 122 de la section 17 applicable au Vieux Pointe-aux-Trembles du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01).

Le projet doit respecter les critères prévus à l'article 6 du PP-153 ainsi que les objectifs et les critères relatifs à l'implantation, l'architecture et à l'aménagement de terrain prévus aux sections 13 et 17 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01).

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA24 30 06 0177- 4 juin 2024 : Adoption de la résolution intitulée « Résolution numéro PP-153 sur le Projet particulier visant la construction d'un projet mixte incluant vingt-sept unités résidentielles et un local commercial projetés au 11595, rue Notre-Dame Est – District de Pointe-aux-Trembles » - Dossier 1240394002.

**DESCRIPTION****Description du projet**

Un commerce portant l'adresse 11595, rue Notre-Dame Est, occupait le terrain situé à l'angle de la rue Notre-Dame Est et de la 2<sup>e</sup> Avenue. L'emplacement est propice à une densification stratégique. Le bâtiment a été démolé afin de créer une propriété comportant deux lots distincts en raison de contraintes souterraines, soit par le passage d'une conduite qui empêche toute excavation ou décontamination possible de cette partie. Ce lot d'une superficie de 127,3 mètres carrés, de forme triangulaire, est situé à l'angle des voies publiques bordant le projet et fait partie de la même propriété. Son usage est d'ailleurs prévu aux fins du projet et cette section accueillera l'aménagement d'une terrasse commerciale de 61,68 mètres carrés liée au futur occupant du rez-de-chaussée.

Le lot principal, d'une superficie de 1 077,7 mètres carrés, accueillera le projet mixte ayant front sur la rue Notre-Dame Est et sur la 2<sup>e</sup> Avenue. Le projet consiste à construire un bâtiment de trois étages accueillant un commerce d'environ 147 mètres carrés au rez-de-chaussée et incluant un maximum de vingt-sept logements. Un stationnement intérieur est prévu pour accueillir 25 cases de stationnement dont 4 sont prévues en autopartage. L'accès au stationnement sera aménagé via la 2<sup>e</sup> Avenue afin de ne pas obstruer la rue Notre-Dame Est et faciliter les manœuvres. Les entrées charretières existantes sur la rue Notre-Dame Est seront d'ailleurs condamnées.

#### Lotissement

Un permis de lotissement a été émis en date du 16 juin 2025, autorisant ainsi d'avoir un projet sur deux lots ainsi que la création d'une partielle de lot non constructible sur le même compte foncier. Le lot triangulaire situé à l'intersection ne respecte pas les conditions et les superficies minimales afin de pouvoir être considéré comme un lot constructible. De plus, celui-ci ne peut être construit ou excaver en raison de la présence d'une conduite souterraine reliée à la raffinerie Suncor.

#### Usage

Le terrain est situé dans la zone 583 autorisant les usages H.1, H.2 et H.3 soit les habitations de type unifamilial, bifamilial et trifamilial. Le PP-153 autorise un usage H.4 afin de construire un bâtiment multifamilial comportant un maximum de 27 unités. Cette zone autorise également les usages commerciaux C.1 et C.2, soit des commerces et services de voisinage ainsi que des services artériels tels que le commerce qui occupera le rez-de-chaussée.

Cette zone est occupée en partie par une présence commerciale de faible implantation caractérisée par la présence dominante d'aires de stationnement. Les commerces étant implantés avec des marges de recul très élevées ne confèrent aucune interaction ou animation avec les piétons. Les projets commerciaux côtoient également des immeubles résidentiels. La superficie du terrain, son emplacement en bordure d'une artère importante ainsi que les constructions avoisinantes offrent des conditions propices à une densification et une requalification stratégique du secteur.

Le bâtiment offrira des entrées distinctes pour chacun des usages, soit une entrée pour les unités résidentielles du côté de la 2<sup>e</sup> Avenue et une entrée commerciale orientée vers la rue Notre-Dame Est. De plus, les unités du rez-de-chaussée auront un accès direct à la rue Notre-Dame. Chacun des logements sera donc muni d'une porte simple vitrée leur permettant d'occuper la cour avant et favorisant les interactions avec le domaine public.

#### Architecture

Le bâtiment comportera trois (3) étages ainsi que des mezzanines offrant des espaces terrasses aménagés. La volumétrie du projet s'intègre dans le secteur tout en densifiant le terrain.

L'immeuble sera composé principalement de maçonnerie, soit un mélange de blocs

architecturaux Techno-bloc de couleur blanc pur et de brique Belden brick du modèle Black Diamond velours. Certains éléments architecturaux seront composés de panneaux d'aluminium de couleur gris clair et gris foncé. Des panneaux d'aluminium Gentek Longboard, de couleur Dark national walnut, seront utilisés à proximité des portes d'entrée résidentielles au rez-de-chaussée ainsi qu'au niveau des balcons aux étages.

L'ensemble des portes et fenêtres seront en PVC de couleur charcoal et noir. Les garde-corps seront en verre trempé clair avec main courante en aluminium anodisé noir. Un écran architectural décoratif en aluminium de couleur charcoal foncé sera installé afin de dissimuler l'escalier d'issue en latéral.

Sur approbation de la Division de l'urbanisme, des permis et de l'inspection, des matériaux et des couleurs équivalents, ainsi que des matériaux de qualité supérieure peuvent être utilisés.

### Aménagement du terrain

Le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse commerciale au coin de la rue Notre-Dame Est et de la 2e Avenue afin d'animer cet espace à proximité du Parc du Moulin. Des plantations sont également prévues aux pourtours de la terrasse afin de dissimuler la base. Des plantations sont également prévues à l'angle des voies publiques afin de ceinturer l'espace. Cet espace ne peut accueillir d'arbres en raison de la servitude et de la conduite souterraine présente dans cet emplacement.

Des plantations sont également prévues sur l'ensemble de la limite latérale du terrain. Un total de 6 arbres sera également planté sur l'ensemble du terrain.

Un espace extérieur pour vélos est prévu face à la 2<sup>e</sup> Avenue afin d'offrir des espaces supplémentaires outre ceux prévus dans le stationnement intérieur.

Le tout, tel que présenté sur les plans préparés par monsieur George Guirguis, architecte, soumis et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 17 décembre 2024 ainsi que le plan d'aménagement paysager préparé par madame Marthe Boudreault, architecte paysagiste, soumis et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 19 août 2025.

### **Réglementation de zonage**

Le site se trouve, en vertu du Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles RCA09-Z01, dans la zone 583. La demande, telle que présentée, respecte les normes applicables du Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé), ainsi que le règlement de projet particulier PP-153.

### **Règlement de projet particulier PP-153**

#### **Critères d'évaluation**

Les critères d'évaluation pour ce projet sont énoncés à l'article 16 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement (RCA03-11009) :

- Conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;
- Qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;
- Efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;
- Capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;
- Capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine

architectural, naturel et paysager.

Par ailleurs, l'article 6 de la résolution sur le projet particulier numéro PP-153 portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale prévoit que les critères supplémentaires suivants s'appliquent à l'évaluation de ce projet :

- Les matériaux de revêtement sont de qualité égale ou supérieure à celle des matériaux des bâtiments avoisinants;
- Assurer un agencement des matériaux permettant de donner un rythme architectural au rez-de-chaussée;
- Le rez-de-chaussée commercial est muni d'un bandeau offrant ainsi une surface d'affichage pour le futur occupant;
- La toiture est munie de terrasses au toit afin d'offrir des percées visuelles vers le fleuve et le moulin de PAT;
- Les aménagements paysagers contribuent à mettre en valeur les façades des bâtiments et participent à la qualité générale du site;
- Les espaces extérieurs, qui ne sont pas dédiés aux usages exclusifs de circulation des véhicules ou de circulation des piétons, sont végétalisés;
- Les nouvelles plantations doivent se faire avec des essences qui résistent aux conditions hivernales et à l'entretien des routes afin d'assurer leur pérennité;
- L'implantation des bâtiments et le lotissement tendent à rencontrer les plans de l'Annexe B faisant partie de la résolution PP-153;
- L'apparence architecturale tend à rencontrer les vues en perspective de l'Annexe C faisant partie de la résolution PP-153;
- L'aménagement paysager de l'ensemble du terrain tend à rencontrer les plans de l'Annexe D faisant partie de la résolution PP-153.

### **Règlement sur les PIIA (RCA09-PIIA01)**

L'approbation doit tenir compte des objectifs et des critères des articles 100, 101, 102, 126, 127 et 129 des sections 13 et 17 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01).

#### **SECTION 13 - Parcours Riverain**

##### **Article 100 - Implantation**

###### **Objectif :**

Assurer que l'implantation des bâtiments forme un ensemble cohérent et harmonieux.

###### **Critères :**

- L'implantation des constructions met en valeur les caractéristiques naturelles du site, plus particulièrement les abords du fleuve;
- L'implantation des bâtiments respecte l'alignement général du milieu bâti environnant.

###### **Objectif :**

Implanter les constructions de manière à créer et préserver l'accessibilité visuelle et physique au fleuve Saint-Laurent et sa rive à partir d'une voie publique.

###### **Critère :**

- Les bâtiments sont implantés de manière à préserver les vues sur le fleuve Saint-Laurent et sa rive.

## **Article 101 - Architecture**

### **Objectif :**

Assurer l'intégration cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements au milieu bâti environnant.

### **Critères :**

- L'agrandissement ou la construction d'un bâtiment doit respecter le caractère d'ensemble du secteur en s'harmonisant avec les caractéristiques du milieu bâti environnant (volumétrie, nombre d'étages, niveaux des étages, formes de toit, parements, saillies, corniches, tourelles, galeries, balcons, etc.);
- L'aspect architectural d'un bâtiment ou d'un agrandissement de bâtiment doit être conçu avec des matériaux et des détails architecturaux d'une qualité équivalente ou supérieure à celle du milieu bâti environnant;
- L'expression architecturale des constructions ou des agrandissements s'inspire du milieu bâti environnant, sans l'imiter.

### **Objectif :**

Favoriser les constructions de bonne qualité le long du parcours riverain

### **Critères :**

- Les nouvelles constructions, les transformations, les rénovations et les agrandissements respectent les caractéristiques et le langage architectural du milieu environnant;
- Les décrochés dans les façades sont encouragés afin d'atténuer la linéarité des constructions;
- L'utilisation d'éléments architectoniques tels que les marquises, les portiques, les saillies, l'ornementation, les détails architecturaux (jeux de briques, linteaux, etc.) est recommandée;
- Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs et les toitures s'harmonisent au secteur environnant; l'utilisation de teintes sobres est préconisée alors que les couleurs vives et éclatantes sont à éviter.

## **Article 102 - Aménagement de terrain**

### **Objectif :**

Favoriser des aménagements qui s'intègrent au cadre naturel des lieux

### **Critères :**

- Les aménagements paysagers mettent en valeur le bâtiment;
- Une harmonisation avec le paysage naturel (arbres matures et milieu riverain) est recherchée.

### **Objectif :**

Aménager les aires de stationnement de manière à minimiser leur impact visuel.

### **Critères :**

- Les aires de stationnement sont localisées dans les cours arrière, latérales ou sont intérieures de manière à être peu visible de la rue et du fleuve Saint-Laurent;
- Les abords des aires de stationnement sont entourés d'une bande aménagée (haies, murets, talus, arbres, arbustes, etc.).

**Objectif :**

Favoriser des aménagements mettant en valeur la façade principale du bâtiment ainsi que le paysage du parcours riverain.

**Critères :**

- Des plantations et des aménagements sont favorisés principalement en façade du bâtiment (gazon, bacs à fleurs, dallage particulier, mobilier urbain, etc.);
- Un passage piéton est aménagé au besoin, pour desservir l'aire de stationnement.

**SECTION 17 - Vieux Pointe-aux-Trembles**

**Article 126 - Implantation**

**Objectif :**

Maintenir l'homogénéité du milieu dans lequel s'insère le nouveau bâtiment.

**Critères :**

- Les travaux visés contribuent au renforcement et au maintien des caractéristiques du milieu bâti;
- L'implantation des nouvelles constructions ou agrandissements sur les terrains respecte l'alignement des propriétés existantes.

**Article 127 - Architecture**

**Objectif :**

Préserver les caractéristiques architecturales qui respectent le caractère historique du patrimoine bâti du Vieux-Pointe-aux-Trembles

**Critère :**

- Les caractéristiques architecturales d'un nouveau bâtiment construit entre deux bâtiments ayant préservé leurs caractéristiques architecturales d'origine, y compris le type et le niveau d'accès, sont compatibles avec les caractéristiques architecturales de ces bâtiments adjacents. Elles peuvent être d'expression contemporaine lorsque le contexte le permet.

**Article 129 - Aménagement de terrain**

**Objectif :**

Préserver les espaces verts et les arbres matures sur le site

**Critère :**

- L'aménagement des terrains favorise la préservation des espaces verts et des arbres matures.

**Objectif :**

Prévoir des terrasses et des aménagements qui contribuent à l'ambiance urbaine et à l'animation de la rue le long des tronçons commerciaux.

**Critères :**

- Les terrasses aménagées sur la propriété privée favorisent l'animation du lieu et s'intègrent harmonieusement au bâtiment principal;
- Les terrasses sont agrémentées de l'installation de bacs à arbustes et à fleurs, de toiles ignifuges de couleurs s'harmonisant au bâtiment, de clôtures décoratives basses permettant de délimiter l'espace occupé par la terrasse, d'éléments d'éclairage décoratif, etc.

## JUSTIFICATION

### **La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à la demande afin :**

D'approuver, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), conformément à l'article 13 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009), ainsi qu'à l'article 96 de la section 13 et à l'article 122 de la section 17 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), des plans relatifs à la construction d'un bâtiment mixte comportant 27 logements et un commerce situé au 11595, rue Notre-Dame Est, tel qu'autorisé par la résolution sur le projet particulier numéro PP-153, sur les lots projetés numéros 6 576 765 et 6 576 766 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans le district de Pointe-aux-Trembles.

Le tout, tel que présenté sur les plans préparés par monsieur George Guirguis, architecte, soumis et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 17 décembre 2024 ainsi que le plan d'aménagement paysager préparé par madame Marthe Boudreault, architecte paysagiste, soumis et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 19 août 2025.

Sur approbation de la Division de l'urbanisme, des permis et de l'inspection, des matériaux et des couleurs équivalents, ainsi que des matériaux de qualité supérieure peuvent être utilisés.

Le tout, relativement à la demande de construction portant le numéro 3003408699.

### **La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à cette demande pour les raisons suivantes :**

- Les objectifs et les critères d'évaluation applicables au projet en matière d'aménagement sont respectés;
- La volumétrie ainsi que les matériaux utilisés s'intègrent au milieu environnant;
- L'aménagement paysager permet d'ajouter du verdissement à un site entièrement minéralisé;
- L'apparence architectural et l'aménagement paysager respectent les paramètres du PP-153.

## ASPECT(S) FINANCIER(S)

## **MONTRÉAL 2030**

## IMPACT(S) MAJEUR(S)

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 4 septembre 2025  
Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : soumis à la séance du 12 septembre 2025  
Suivi de la procédure d'adoption habituelle pour décision par le conseil d'arrondissement

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## **VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Caroline CANTIN  
Conseillère en aménagement

**ENDOSSÉ PAR**

Luc CASTONGUAY  
Directeur

Le : 2025-09-15



**Dossier # : 1255270007**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément à l'article 71 de la section 9 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), d'un projet de lotissement visant un terrain situé au 15777, rue Sherbrooke Est, relativement à la demande de permis de lotissement numéro 3003490856.

**Considérant la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance du 12 septembre 2025, il est recommandé :**

- de donner suite à la demande d'approbation, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément à l'article 71 de la section 9 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), d'un projet de lotissement visant à subdiviser un terrain vacant situé au 15777, rue Sherbrooke Est, sur le lot existant numéro 1 875 285.

**Le tout, tel présenté sur :**

Le plan cadastral parcellaire préparé par l'arpenteur-géomètre, monsieur Jean-Philippe Giguère, en date du 16 octobre 2024, minute 8678.

**Les membres du CCU sont favorables à cette demande pour la raison suivante :**

- Le projet de lotissement respecte l'objectif et les critères applicable à une opération cadastrale.

Le tout, aux fins de l'émission du permis de lotissement numéro 3003490856.

Adopté

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-16 17:55

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1255270007**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément à l'article 71 de la section 9 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), d'un projet de lotissement visant un terrain situé au 15777, rue Sherbrooke Est, relativement à la demande de permis de lotissement numéro 3003490856.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

La Direction du développement du territoire et études techniques a reçu une demande de permis de le lotissement visant un terrain situé au 15777, rue Sherbrooke Est, sur le lot existant numéro 1 875 285.

Ce projet est soumis à la procédure des PIIA en vertu de l'article 71 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01).

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**DESCRIPTION**

Description du projet

Le requérant dispose d'un terrain vacant d'une superficie de 17 846,7 m<sup>2</sup> ; ce terrain fut occupé jusqu'en 2022 par un bâtiment abritant un motel. Sur le site, le demandeur souhaite construire deux bâtiments multifamiliaux d'une hauteur de quatre à huit étages avec stationnement en tréfonds.

De plus, le projet prévoit l'aménagement d'un sentier piétonnier, au coeur du terrain, permettant de créer une large percée visuelle vers le parc de la Coulée-Grou. Avoisinant le sentier, une noue paysagère acheminera les eaux pluviales à la coulée Grou qui se trouve à proximité du site visé.

Prendre note que l'implantation, l'apparence architecturale et l'aménagement de terrain pour ce projet feront l'objet prochainement d'une seconde demande d'approbation.

Lotissement

Il est proposé de subdiviser le lot existant portant le numéro 1 875 285 en deux lots d'une

superficie respective de 9509 m<sup>2</sup> et 8337,7 m<sup>2</sup>; ces lots porteront les numéros PC-44591 et 6 657 047. Le tout, tel que présenté sur le plan cadastral parcellaire préparé par l'arpenteur-géomètre, monsieur Jean-Philippe Giguère, en date du 16 octobre 2024, minute 8678.

### **Règlement de zonage (RCA09-Z01)**

Le site se trouve, en vertu du Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles RCA09-Z01, dans la zone 064, dans laquelle sont autorisées les classes d'usage H.4, H.5, C.1 et C.2. La demande, telle que présentée, respecte les normes relatives au lotissement, telles qu'apparaissant au Règlement sur le lotissement (RCA09-L01).

### **Règlement sur les PIIA (RCA09-PIIA01)**

L'approbation doit tenir compte de l'objectif et des critères applicables à la section 9 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01).

## **Section 9 : Coulée Grou**

### **Article 74 Lotissement**

#### **Objectif :**

Concevoir le lotissement en lien avec les particularités du milieu environnant.

#### **Critères :**

- Le projet est développé dans le respect de la capacité d'accueil du terrain;
- L'aménagement des lieux valorise les bâtiments et conserve une dimension humaine;
- Le projet favorise l'intégration et le maintien des milieux naturels et la consolidation et la viabilité des écosystèmes qui y sont présents;
- Le projet prévoit des liens piétonniers et des sentiers récréatifs.

## **JUSTIFICATION**

### **La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à la demande afin :**

D'approuver, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), conformément à l'article 71 de la section 9 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), un projet de lotissement visant à subdiviser un terrain vacant situé au 15777, rue Sherbrooke Est. C'est les lots projetés porteront les numéros PC-44591 et 6 657 047.

### **La Direction du développement du territoire et études techniques se montre favorable à cette demande pour la raison suivante :**

- Le projet de lotissement respecte l'objectif et les critères applicable à une opération cadastrale.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

## **MONTRÉAL 2030**

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : soumis à la séance du 12 septembre 2025.  
Suivi de la procédure d'adoption habituelle pour décision par le conseil d'arrondissement.

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite de vérifications effectuées, la signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## **VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Kathy DE AZEVEDO  
Conseillère en aménagement

**ENDOSSÉ PAR**

Luc CASTONGUAY  
Directeur

Le : 2025-09-15



**Dossier # : 1254561009**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division en développement social_expertise_soutien administratif et projets divers
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Approuver la programmation amendée des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour l'année 2025. Édicter les ordonnances et autoriser l'occupation du domaine public.

Il est recommandé :

D'approuver la programmation amendée des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, pour l'année 2025.

D'autoriser l'occupation du domaine public selon les sites et les horaires des événements identifiés dans la « Programmation des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles - Année 2025 », dont le tableau est en pièce jointe.

D'édicter, en vertu du Règlement sur la circulation et le stationnement (R.R.V.M., chapitre C-4.1 tel que modifié, article 3, alinéa 8), l'ordonnance numéro **OCA25-(C-4.1)-001-E** jointe à la présente, permettant la fermeture de rues selon les sites et les horaires des événements identifiés dans la « Programmation des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles - Année 2025 », dont le tableau est en pièce jointe.

D'édicter, en vertu du Règlement sur les nuisances (RCA22-30105, article 51), l'ordonnance numéro **OCA25-(RCA22-30105)-001-E** jointe à la présente, permettant le bruit d'appareils sonores diffusé à l'extérieur selon les sites et les horaires des événements identifiés dans la « Programmation des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles - Année 2025 », dont le tableau est en pièce jointe.

D'édicter, en vertu du Règlement concernant la paix et l'ordre sur le domaine public (R.R.V.M., chapitre P-1 tel que modifié, articles 3 et 8), l'ordonnance numéro **OCA25-(P-1)-001-E** jointe à la présente, permettant de vendre des articles promotionnels, de la nourriture et des boissons alcoolisées ou non, ainsi que de consommer des boissons alcoolisées, selon les sites et les horaires des événements identifiés dans la « Programmation des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-

Pointe-aux-Trembles - Année 2025 », dont le tableau est en pièce jointe.

D'édicter, en vertu du Règlement de zonage de l'arrondissement (RCA09-Z01 tel que modifié, article 315), l'ordonnance numéro **OCA25-(RCA09-Z01)-001-E** jointe à la présente, permettant l'installation d'affichage selon les sites et les horaires des événements identifiés dans la « Programmation des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles - Année 2025 », dont le tableau est en pièce jointe.

D'édicter, en vertu du Règlement sur les parcs (R.R.V.M., chapitre P-3 tel que modifié), l'ordonnance numéro **OCA25-(P-3)-001-E** jointe à la présente, permettant, exceptionnellement, l'occupation d'un parc en dehors des heures d'ouverture, selon les sites et les horaires des événements identifiés dans la « Programmation des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles - Année 2025 », dont le tableau est en pièce jointe.

D'autoriser la directrice de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social ou son représentant à signer le permis "Autorisation de présentation d'un événement sur le domaine public".

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-11 11:39

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1254561009**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division en développement social_expertise_soutien administratif et projets divers
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Approuver la programmation amendée des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour l'année 2025. Édicter les ordonnances et autoriser l'occupation du domaine public.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Depuis l'adoption du Règlement sur la délégation de pouvoirs du conseil de la Ville aux conseils d'arrondissement - CM01-00047 du 18 décembre 2001, chaque conseil d'arrondissement peut autoriser la tenue d'un événement et déroger à la réglementation municipale. Nous demandons donc l'approbation du conseil d'arrondissement pour autoriser l'occupation du domaine public pour une période temporaire, pour chacun des événements identifiés en annexe, et pour déroger aux règlements suivants de l'ancienne Ville de Montréal :

- Règlement sur la circulation et le stationnement, R.R.V.M., chapitre C-4-1, article 3, alinéa 8;
- Règlement sur les nuisances, RCA22-30105, article 51;
- Règlement concernant la paix et l'ordre sur le domaine public, R.R.V.M., chapitre P-1, articles 3 et 8 (vente et consommation d'alcool);
- Règlement de zonage de l'arrondissement, RCA09-Z01, article 315 (affichage);
- Règlement sur les parcs, R.R.V.M., c. P-3, en vertu de l'ordonnance OCA18-(P-3);

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA25 30 08 XXXX Approbation de la programmation amendée des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour l'année 2025. Édiction des ordonnances et autorisation de l'occupation du domaine public

CA25 30 07 0228 Approbation de la programmation amendée des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour l'année 2025. Édiction des ordonnances et autorisation de l'occupation du domaine public

CA25 30 06 0175 Approbation de la programmation amendée des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour l'année 2025. Édiction des ordonnances et autorisation de l'occupation du domaine public

CA25 30 05 0133 Approbation de la programmation amendée des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour l'année 2025. Édiction des ordonnances et autorisation de l'occupation du domaine public

CA25 30 02 0026 Approbation de la programmation des événements publics dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour l'année 2025. Édiction des ordonnances et autorisation de l'occupation du domaine public.

## **DESCRIPTION**

Chaque année, plusieurs centaines d'événements sont prévus sur le territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles. Ceux-ci peuvent être de nature communautaire, sociale, sportive, éducative, religieuse, interculturelle, caritative, civique, commémorative, festive, commerciale, etc. Les événements se déroulant sur le territoire de l'arrondissement peuvent avoir une portée locale, régionale, municipale, nationale et internationale. L'occupation du domaine public peut se réaliser de différentes façons, soit par l'occupation en totalité ou en partie d'une place ou d'un parc, la fermeture exceptionnelle d'une ou de plusieurs rues ou d'une combinaison, telle l'occupation simultanée d'un parc et d'une rue. Les citoyens sont invités à se rassembler gratuitement lors d'activités organisées dans le cadre de plusieurs événements sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Selon les événements, de l'animation, des repas en plein air, des spectacles, des parties ou compétitions sportives, des jeux divers, de la danse, etc. seront présentés sur les différents sites concernés. Des dossiers subséquents seront présentés pour d'autres événements à venir en 2025.

## **JUSTIFICATION**

Le développement événementiel et l'occupation du domaine public sont au cœur des priorités dans une perspective d'amélioration de la qualité de vie des citoyens montréalais. Afin de les réaliser, plusieurs autorisations sont nécessaires, par exemple : le bruit d'appareils sonores diffusé à l'extérieur permettant la présentation de divers spectacles et donnant ainsi l'occasion aux citoyens de se familiariser avec une diversité d'artistes. La vente d'aliments et de boissons alcoolisées ou non, représente un soutien pour les organismes pour l'autofinancement de leurs événements. Dans certains cas, ces événements contribueront à l'épanouissement de la population et permettront aux citoyens de se rencontrer et d'établir des contacts humains dans un cadre convivial. Les événements sur le domaine public sont gratuits et accessibles à tous. Certains événements en annexe seront soumis, pour avis, aux différentes directions et intervenants impliqués. Ils seront balisés en conformité avec la réglementation municipale et les encadrements administratifs d'usage.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Les coûts reliés aux services requis par la Ville pour le soutien logistique à la réalisation des événements sont assumés à même les budgets de fonctionnement des directions concernées.

## **MONTRÉAL 2030**

Plan stratégique Montréal 2030 et ADS+ : Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Test climat : Ce dossier ne s'applique pas aux engagements en changements climatiques, parce que ce dossier n'est pas susceptible d'accroître, de maintenir ou réduire les émissions de GES.

Cependant, tout en proposant des activités accessibles, abordables et de qualité, les événements présentés par les divers promoteurs sur le territoire de l'arrondissement doivent tenter d'y inclure les pratiques d'éco-responsabilité et favoriser l'accueil des personnes ayant des limitations fonctionnelles. L'Arrondissement sensibilise les promoteurs sur ces questions, comme indiqué dans le plan d'action local de développement durable de l'arrondissement.

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Le refus de réaliser ces événements aura des impacts négatifs quant à la qualité de vie des citoyens. La présentation d'événements sur le domaine public favorise la cohésion sociale, la découverte d'une ville dynamique et chaleureuse et stimule l'attractivité de l'arrondissement.

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Les ordonnances seront publiées dans un journal sur le territoire de l'arrondissement et sur le site web. L'Arrondissement est responsable du plan de communication et de la promotion de tous les événements en régie. Les promoteurs sont responsables de leur propre promotion et plan de communication. Leurs publicités sont généralement diffusées de multiples façons dont les médias sociaux. De plus, lors d'une fermeture de rues exceptionnelle, les promoteurs installeront dix (10) jours avant l'événement, des affiches indiquant les heures de fermeture de rues et informeront les citoyens demeurant sur les rues concernées.

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Planification des ressources. Réalisation des événements selon le tableau de la programmation. Les permis autorisant les événements sur le domaine public seront délivrés par la direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social.

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

Le conseil d'arrondissement peut déroger à la réglementation municipale. À la suite de vérifications effectuées, la signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## **VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Julie BOISVERT, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles  
Abdelwahid BEKKOUCHE, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles

Lecture :

Julie BOISVERT, 10 septembre 2025  
Abdelwahid BEKKOUCHE, 9 septembre 2025

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2025-09-02

Denise GUERTIN  
Agente de développement

Karyne ST-PIERRE  
directeur(-trice)-cult. sp. lois. dev.soc.  
arrondissements



**Dossier # : 1255298032**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Édicter l'ordonnance numéro OCA25-(C-4.1)-013 afin d'autoriser le retrait d'un espace de stationnement pour personnes à mobilité réduite situé devant le 8030, avenue René-Descartes et abroger l'ordonnance numéro OCA08-(C-4.1)-011-A.

**Il est recommandé :**

- D'édicter l'ordonnance numéro OCA25-(C-4.1)-013 abrogeant l'ordonnance numéro OCA08-(C-4.1)-011-A et autorisant le retrait de la signalisation de stationnement pour personnes à mobilité réduite située devant le 8030, avenue René-Descartes;
- De conserver en place toute autre signalisation en vigueur.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-05 14:05

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION** Dossier # :1255298032

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Édicter l'ordonnance numéro OCA25-(C-4.1)-013 afin d'autoriser le retrait d'un espace de stationnement pour personnes à mobilité réduite situé devant le 8030, avenue René-Descartes et abroger l'ordonnance numéro OCA08-(C-4.1)-011-A.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Nous avons reçu une demande concernant le retrait de l'espace de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite situé au 8030, rue René-Descartes. Après avoir contacté la requérante qui utilisait l'espace, elle nous a informé de son déménagement le 1er juillet 2025. Par conséquent, nous avons procéder au retrait de la zone de stationnement. Le retrait de cet espace permettra de libérer une place de stationnement pour les résidents voisins, ce qui devrait améliorer la disponibilité du stationnement dans le secteur.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**CA11 3005 0160** - D'édicter, par l'ordonnance OCA08-(C-4.1)-011-A, en vertu du Règlement sur la circulation et le stationnement (R.R.V.M. c. C-4.1). L'installation de panneaux de signalisation de stationnement réservé pour personnes handicapées sur l'avenue René-Descartes sur le côté sud, de façon à délimiter un espace de stationnement d'une longueur approximative de 6 mètres immédiatement à l'ouest de l'avenue Clément-Ader. L'enlèvement des panneaux de signalisation de stationnement réservé pour personnes handicapées sur l'avenue René-Descartes côté nord, de façon à délimiter un espace de stationnement d'une longueur approximative de 6 mètres et situé à environ 25 mètres à l'ouest de l'avenue Clément-Ader. De conserver toute autre signalisation existante.

**CA08 3010 0423** - D'édicter, par l'ordonnance numéro OCA08-(C-4.1)-011, l'installation de panneaux de signalisation de stationnement réservé pour personnes handicapées sur l'avenue René-Descartes côté nord, de façon à délimiter un espace de stationnement d'une longueur approximative de 6 mètres et situé à environ 25 mètres à l'ouest de l'avenue Clément-Ader. De conserver toute autre signalisation existante.

**DESCRIPTION**

Étant donné que l'utilisateur de cet espace a déménagé, le stationnement n'est plus requis. Le présent dossier décisionnel abroge donc le dossier 1112932010 ainsi que l'ordonnance OCA08-(C-4.1)-011-A.

**JUSTIFICATION**

Il est tout à fait justifié de retirer ladite signalisation de stationnement pour personnes à mobilité réduite étant donné que cette dernière n'est plus nécessaire.

#### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Le retrait de la signalisation caduque est une activité centralisée dont les coûts sont entièrement assumés par l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie qui dispose d'un budget spécifique à cet effet.

#### **MONTRÉAL 2030**

S/O

#### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

S/O

#### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

S/O

#### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Retrait de la signalisation de stationnement pour personnes à mobilité réduite dès l'approbation du présent dossier au CA.

#### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

#### **VALIDATION**

Intervenant et sens de l'intervention

---

Autre intervenant et sens de l'intervention

---

Parties prenantes

Julie BOISVERT, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles

Lecture :

Julie BOISVERT, 5 septembre 2025

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Benoit METHOT  
agent(e) technique en circulation &  
stationnement - tp - hdu

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2025-09-05

Luc CASTONGUAY  
Directeur



Dossier # : 1255298030

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Édicter l'ordonnance numéro OCA25-(C-4.1)-014, modifiant l'ordonnance numéro OCA23-(C-4.1)-019, afin d'agrandir, de 17,6 mètres, une zone de stationnement limité à 15 minutes de 7 h à 18 h de lundi à vendredi sur le côté est de la 15e Avenue.

Il est recommandé :

D'édicter l'ordonnance numéro OCA25-(C-4.1)-014, modifiant l'ordonnance numéro OCA23-(C-4.1)-019, afin d'agrandir, de 17,6 mètres, une zone de stationnement limité à 15 minutes de 7 h à 18 h de lundi à vendredi sur le côté est de la 15e Avenue tel qu'il suit :

**Sur le côté est de la 15<sup>e</sup> Avenue :**

- de prolonger, de 17,6 mètres vers le sud, la zone de stationnement limité à 15 minutes de 7 h à 18 h de lundi à vendredi, située à environ 9 mètres au sud de la rue de Montigny;
- de raccourcir, de 17,6 mètres à partir du nord, la zone de stationnement interdit de 8 h à 17 h, du lundi au vendredi, de septembre à juin, débutant actuellement à environ 17 mètres au sud de la rue De Montigny;
- de conserver toute autre signalisation existante.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-16 18:08

Signataire :

Valérie G GAGNON

\_\_\_\_\_  
Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1255298030

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Édicter l'ordonnance numéro OCA25-(C-4.1)-014, modifiant l'ordonnance numéro OCA23-(C-4.1)-019, afin d'agrandir, de 17,6 mètres, une zone de stationnement limité à 15 minutes de 7 h à 18 h de lundi à vendredi sur le côté est de la 15e Avenue.

**CONTENU****CONTEXTE**

Le Centre de la petite enfance «La mère veilleuse», situé au 12260 rue De Montigny, accueille quotidiennement plusieurs dizaines d'enfants. Pour faciliter les déplacements vers le CPE, deux zones de stationnement limité à 15 minutes de 7 h à 18 h de lundi à vendredi ont été implantées il y a quelques années sur la rue De Montigny et sur la 15 Avenue. À la suite de l'aménagement récent de saillies de trottoir au carrefour formé par ces deux axes routiers, la zone de stationnement limité à 15 minutes sur le côté sud de la rue De Montigny s'est vue raccourcie d'un espace de stationnement. Les responsables du CPE jugent que la nouvelle longueur des zones de stationnement limité à 15 minutes n'est plus suffisante et demandent que celles-ci soient agrandies.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

Numéro de dossier 1230112013 - Édition de l'ordonnance numéro OCA23-(C-4.1)-019 autorisant la mise à jour de la réglementation de stationnement autour de l'école primaire Saint-Marcel.

**DESCRIPTION**

À la suite de l'analyse du dossier, il est recommandé d'agrandir la zone de stationnement limité à 15 minutes sur le côté est de la 15e Avenue de 8,0 mètres à 25,6 mètres.

**JUSTIFICATION**

D'après les observations effectuées durant les périodes de plus fort achalandage, la demande des responsables du CPE semble fondée. Toutefois, la zone de stationnement limité à 15 minutes sur la rue De Montigny ne peut être prolongée en raison de l'arrêt d'autobus 60554 qui lui est contigu. Par contre, la zone de stationnement limité à 15 minutes, située sur le côté est de la 15e Avenue, peut être prolongée jusqu'à la limite sud du terrain du CPE. Cette intervention, qui permettra de récupérer la place de stationnement perdue lors du réaménagement du carrefour, a été approuvée par la Direction des travaux publics de l'arrondissement et par les membres du comité de mobilité lors de la réunion tenue le 11 septembre 2025. La modification à la réglementation de stationnement proposée est illustrée

dans le croquis joint au présent sommaire.

#### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

La modification de la signalisation est une activité centralisée dont les coûts sont entièrement assumés par l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie qui dispose d'un budget spécifique à cet effet.

#### **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 en offrant aux Montréalais et Montréalaises des milieux de vie sécuritaires et de qualité.

#### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

Aucun. La réduction de la longueur de la zone de stationnement interdit, de 8 h à 17 h de lundi à vendredi de septembre à juin, située au sud du terrain de l'école n'aura pas d'impact sur les activités d'entretien et de déneigement de la chaussée.

#### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

#### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Installation de la signalisation prévue après adoption du présent sommaire au Conseil d'arrondissement.

#### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et encadrements administratifs.

#### **VALIDATION**

Intervenant et sens de l'intervention

---

Autre intervenant et sens de l'intervention

---

Parties prenantes

Julie BOISVERT, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles

Lecture :

Julie BOISVERT, 16 septembre 2025

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Carlos Alejandro SILVA  
ingenieur(e)

**ENDOSSÉ PAR**

Luc CASTONGUAY  
Directeur

Le : 2025-09-15



**Dossier # : 1256425005**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demander à la ministre des Affaires municipales une prolongation de délai de 18 mois destinée à permettre à l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01) d'adopter ses règlements de concordance au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal.

Il est recommandé :

- De demander à la ministre des Affaires municipales une prolongation de délai de 18 mois destinée à permettre à l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles d'adopter ses règlements de concordance au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal;
- D'autoriser la secrétaire d'arrondissement à transmettre à la ministre des Affaires municipales la résolution du conseil d'arrondissement, ainsi que la documentation justificative produite conformément à la *Politique de prolongation des délais en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-19 09:00

Signataire :

Valérie G GAGNON

---

Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1256425005

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Demander à la ministre des Affaires municipales une prolongation de délai de 18 mois destinée à permettre à l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01) d'adopter ses règlements de concordance au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal.

**CONTENU****CONTEXTE**

Le conseil municipal a adopté le règlement 24-017 visant à réviser son plan d'urbanisme, intitulé Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), le 16 juin 2025. Son entrée en vigueur a été promulguée le 25 juin 2025.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) exige que les conseils d'arrondissements adoptent les règlements de concordance afin d'assurer la conformité de leur réglementation au PUM dans un délai de 180 jours (6 mois). Récemment, la LAU a introduit un mécanisme de suspension des avis de conformité, qui fait en sorte qu'un organisme en défaut de concordance ne peut plus, sauf exception, apporter des modifications à sa réglementation d'urbanisme, et ce, jusqu'à ce que le défaut soit résolu.

En effet, cet exercice implique une modification en simultané de nombreux règlements d'urbanisme à l'intérieur de seulement 180 jours. Le respect de ce délai pour assurer la concordance au PUM n'est pas possible pour diverses raisons. Le présent sommaire décisionnel vise à adopter une résolution du conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles afin de soumettre une demande de prolongation à la ministre comme prévu à la Politique de prolongation des délais en vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CM25 0827 - 16 juin 2025 - Adoption du règlement intitulé « Règlement révisant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et son document complémentaire et le remplaçant par le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 ». (GDD 1248219001)

CM24 0573 - 17 juin 2024 - Avis de motion, dépôt et adoption d'un projet de règlement intitulé « Règlement révisant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et son document complémentaire et le remplaçant par le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 ». (GDD 1248219001)

**DESCRIPTION**

Lorsqu'il est impossible d'adopter les règlements dans le délai imparti, la LAU prévoit que la ministre peut fixer une nouvelle échéance. La Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET) de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles évalue qu'elle ne sera pas en mesure de respecter le délai inscrit à la LAU, elle s'appuie sur plusieurs motifs énumérés dans la présente section.

### **Motifs justifiant une demande de prolongation de délais :**

#### **1. Ampleur de la tâche**

Les modifications nécessaires pour assurer la concordance avec le PUM sont de nature complexe et multidimensionnelle. De nouveaux paradigmes ont été introduits dans le PUM, ceux-ci commandent obligatoirement une analyse approfondie des constituantes de notre vaste territoire avant de soumettre à nos instances décisionnelles, pour fins d'approbation, un encadrement réglementaire conforme au contenu du plan d'urbanisme et de mobilité.

L'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles optera pour une révision réglementaire dans laquelle le volet concordance sera assuré. Cela inclut un remplacement intégral de notre règlement de zonage, en vigueur depuis septembre 2009.

Il s'agit là d'une opportunité sur laquelle l'arrondissement compte capitaliser, ce règlement a été modifié à 61 reprises depuis son adoption il y a 15 ans. Les nombreuses thématiques mises de l'avant par le PUM (forme urbaine, intensification du territoire, ville des 15 minutes, mobilité, patrimoine, transition écologique, équité territoriale, etc) et notre planification stratégique locale incitent à l'élaboration d'une nouvelle mouture de notre principal outil en matière de gestion du territoire. D'autant plus que, la constitution de ce règlement rend difficile la réalisation d'un exercice de concordance stricte.

Outre le remplacement du Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01), l'adoption du PUM requiert la révision des règlements suivants :

- Règlement sur le lotissement à l'égard du territoire de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles (RCA09-L01);
- Règlement sur le certificat d'occupation et certains certificats d'autorisation de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles (RCA09-C01);
- Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA07-30019);
- Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles (RCA09-DM01);
- Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles (RCA03-11009);
- Règlement sur les usages conditionnels de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles (RCA25-UC01).

Ces exercices seront réalisés simultanément afin d'assurer la cohérence entre les divers règlements touchés et éviter de créer des contradictions.

#### **2. Impact de la période électorale**

La dernière séance du conseil d'arrondissement avant les élections se déroulera le 1er octobre, la reprise des activités est prévue à la fin du mois de novembre 2025. La période électorale municipale de l'automne 2025 chevauchera ainsi la période de 6 mois prévue par la LAU pour l'adoption de la concordance réglementaire, suivant l'adoption du PUM.

Un tel scénario engendre nécessairement des impacts sur le processus de participation et de décision des élus, en plus de retarder les étapes d'adoption et de consultation publique prévues par la Loi. Les nombreux choix rédactionnels ne pourront donc être validés par les élu(e)s qui seront éventuellement appelé(e)s à répondre aux citoyens(nes) à propos de l'application de la nouvelle réglementation d'urbanisme et de mobilité à justifier certains encadrements particuliers.

La tenue d'élections ou des réorganisations internes peuvent justifier un besoin de temps supplémentaire pour assurer une saine transition réglementaire.

### **3. Contraintes organisationnelles**

Les attentes organisationnelles sont élevées à en ce qui a trait aux opérations courantes de la DDTET. Les nombreux mandats auxquels elle répond ont une incidence directe sur la qualité de vie et sur les services offerts aux citoyens et investisseurs. D'autant plus que le contexte de pénurie de logements qui sévit amène nos équipes à prioriser certaines actions qui ont comme effet de mobiliser les effectifs dans l'atteinte d'objectifs précis.

À plusieurs égards le PUM s'élève au-delà des schèmes conventionnels en matière de planification urbaine. Le document innove par la diversification des thèmes touchant l'urbanisme et la mobilité territoriale, appuyée par une forte volonté de mettre de l'avant des principes d'écologie, de résilience et d'équité sociale. Ce contexte incite à porter un regard différent sur l'évolution de notre territoire, il suscitera impérativement de profondes réflexions sur notre planification locale et sur le contenu de nos règlements d'urbanisme. Plusieurs ressources internes sont appelées à se pencher sur ces enjeux et à définir le nouveau cadre réglementaire qui découlera de nos réflexions, les impacts se font déjà sentir sur les dossiers dits courants.

Ce mandat requiert impérativement plusieurs caractérisations sur le terrain afin de bien cerner les composantes d'un tissu urbain assez hétéroclite, héréditaire de contextes de développements fort différents d'un secteur à l'autre. Cela est sans compter que le territoire de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles s'étend sur plus de 43 km<sup>2</sup>, ce qui le place au sommet de la liste des arrondissements montréalais dans cette catégorie. Ce détail est non-négligeable lorsqu'il vient le temps d'entreprendre un mandat qui touche l'intégralité de notre territoire.

Le constat est clair à l'effet que la direction ne dispose pas de toutes les ressources requises pour réaliser un tel exercice dans les délais impartis. D'autant plus que le contexte budgétaire qui prévaut actuellement ne lui confère pratiquement pas de marge de manoeuvre pour aller chercher de l'expertise à l'externe. Même en profitant du délai supplémentaire faisant l'objet du présent sommaire, elle devra faire preuve d'agilité pour maintenir un équilibre entre les services offerts quotidiennement à la collectivité et la mobilisation organisationnelle que requiert la production d'un tel mandat réglementaire.

### **Résumé :**

En somme, le délai légal de 6 mois ne permet pas de réaliser adéquatement l'ensemble des procédures inhérentes à un exercice de cette importance. Les étapes nécessaires à la réalisation de ce mandat exceptionnel sont nombreuses, à savoir :

- compréhension des objectifs et des balises du nouveau PUM, ceux-ci sont exprimés dans un document de près de deux mille pages;
- caractérisation du territoire, analyse de données;
- élaboration des nouveaux scénarios réglementaires;
- consultations et validations fréquentes auprès des diverses parties impliquées (voir section ci-bas);
- mise en page, révision, production de documents administratifs adressés aux

- instances décisionnelles;
- lancement du processus d'adoption réglementaire;
- mise en place d'un programme de communication et d'un programme de formation du personnel (entre autres).

Le plan de travail élaboré évalue un délai additionnel nécessaire de 18 mois afin de répondre à l'obligation de concordance des règlements d'urbanisme. Afin de se conformer à la Politique de prolongation des délais en vertu de la LAU, ce plan fait partie du document justificatif qui a été produit afin de soutenir la demande de prolongation. Ce document est disponible en pièce jointe du présent sommaire décisionnel.

### **Étapes nécessaires pour adopter des règlements d'urbanisme :**

Préalablement au lancement du processus d'adoption de ces règlements, une pléiade de présentations et de validations devront être menées par l'unité responsable de ce mandat afin de s'assurer, en outre, de la bonne compréhension du contenu réglementaire proposé et de bien cerner les impacts que ces mesures auront sur notre territoire. Pour bien mener à terme cet exercice, plusieurs équipes professionnelles et techniques de l'arrondissement seront fortement sollicitées, de même que le Service d'urbanisme et de mobilité (SUM) et le Service des affaires juridiques (SAJ) de la Ville de Montréal. Enfin, le processus nécessite explicitement une homologation de la part de nos instances décisionnelles à diverses étapes du mandat, ce volet spécifique de validation sera entrepris dans les premiers mois de 2026.

De surcroît, l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles entend réaliser une campagne de communication s'échelonnant sur plusieurs mois. Les actions de communication serviront notamment circonscrire la nouvelle réglementation selon des thèmes déterminés afin de transmettre l'information et d'en permettre une bonne compréhension.

### **JUSTIFICATION**

Contrairement à Montréal, la majorité des municipalités locales du Québec sont responsables tant de la révision du plan d'urbanisme que de la réglementation d'urbanisme. Le délai prévu à la LAU pour assurer la concordance d'un règlement d'urbanisme au plan d'urbanisme révisé est donc peu adapté au contexte montréalais. En raison de la nature diversifiée des modifications attendues, des étapes nécessaires pour adopter des règlements d'urbanisme, du partage des compétences en urbanisme à Montréal et de la période électorale à l'automne 2025, le respect de ce délai représente un défi colossal pour l'arrondissement de Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles ce qui l'amène à demander une prolongation afin de ne pas se retrouver en défaut de concordance.

Le 16 juin 2025, le conseil municipal a adopté une résolution d'appui aux conseils d'arrondissement souhaitant soumettre une demande de prolongation du délai d'adoption des règlements de concordance de 18 mois pour un règlement de remplacement lorsqu'il vise également à intégrer les dispositions de concordance.

La *Politique de prolongation des délais en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* précise que la demande doit être justifiée par des motifs sérieux, que la nouvelle échéance doit être raisonnable en plus de fournir un plan de travail rigoureux et détaillé qui démontre que l'arrondissement prendra les moyens pour remédier au défaut. Ces éléments sont détaillés au présent sommaire décisionnel et un document justificatif en pièce jointe de ce sommaire accompagnera la demande.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Aucun

### **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, aux engagements en changements climatiques et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle parce que l'objectif du dossier vise simplement une prolongation de délai et non le contenu des divers règlements de remplacement qui seront à adopter pour la concordance au PUM.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

La LAU a introduit un mécanisme de suspension des avis de conformité. Sans l'obtention d'une prolongation d'échéance, le conseil d'arrondissement pourrait être limité quant à la possibilité de modifier sa réglementation d'urbanisme si les règlements de concordance ne sont pas adoptés à l'intérieur du délai prescrit.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Aucune

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

- Transmission à la ministre, par la secrétaire d'arrondissement, de la résolution accompagnée du document justificatif.
- Décision ministérielle quant au délai demandé et publication de cet avis de décision à la Gazette officielle du Québec.
- Transmission de l'avis de décision à l'arrondissement.
- Publication, par l'arrondissement, de l'avis concernant la prolongation du délai sur le site Internet de la Ville de Montréal.

### **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

### **VALIDATION**

Intervenant et sens de l'intervention

---

Autre intervenant et sens de l'intervention

---

Parties prenantes

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2025-09-18

Yann LESSNICK  
Chef de division urbanisme, permis et  
inspection

Luc CASTONGUAY  
Directeur



**Dossier # : 1253163001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division en développement social_expertise_soutien administratif et projets divers
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités :</b>	Art. 16 f) favoriser la représentation des femmes de toutes les origines, des autochtones, des minorités visibles, des membres des communautés ethnoculturelles et des jeunes au sein des instances décisionnelles et consultatives
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Entériner la nomination d'un membre de la relève au Conseil jeunesse de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour la période du 1er octobre 2025 au 4 mai 2027.

Il est recommandé que l'arrondissement entérine la nomination d'un membre de la relève au Conseil jeunesse de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour un mandat débutant le 1er octobre 2025 et dont l'échéance est fixée selon la désignation suivante :

**Membre de la relève du conseil jeunesse proposé:**

Nom	Termes du mandat
Sarah Turcotte	1er octobre 2025 à 4 mai 2027 ( 20 mois)

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-12 15:03

Signataire :

Valérie G GAGNON

\_\_\_\_\_  
Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1253163001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division en développement social_expertise_soutien administratif et projets divers
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités :</b>	Art. 16 f) favoriser la représentation des femmes de toutes les origines, des autochtones, des minorités visibles, des membres des communautés ethnoculturelles et des jeunes au sein des instances décisionnelles et consultatives
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Entériner la nomination d'un membre de la relève au Conseil jeunesse de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour la période du 1er octobre 2025 au 4 mai 2027.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Compte tenu de la démission récente d'un membre de la relève du Conseil jeunesse, le comblement de ce poste devenu vacant est proposé par le présent dossier. Le candidat ou la candidate ne deviendra officiellement membre qu'après sa candidature entérinée officiellement lors d'une séance du conseil d'arrondissement.

Rappelons que le Conseil jeunesse est une instance consultative, non partisane, qui a le mandat de faire entendre les besoins des jeunes, en lien avec la mission municipale, aux membres du conseil d'arrondissement et aux services administratifs. Le Conseil jeunesse peut également, par sa propre initiative, traiter d'enjeux d'arrondissement touchant la jeunesse et qui relèvent des compétences municipales. Plus spécifiquement, le Conseil jeunesse a pour objectifs de :

- Conseiller les membres du conseil d'arrondissement de façon régulière et continue, sur des enjeux relatifs à la jeunesse et relevant des compétences de l'arrondissement
- Assurer la prise en compte des préoccupations des jeunes dans les décisions de l'arrondissement
- Donner la parole aux jeunes de l'arrondissement
- Offrir aux jeunes un accès au pouvoir décisionnel
- Participer à la détermination des priorités jeunesse municipales

Le Conseil jeunesse concrétise sa mission :

- En fournissant, de sa propre initiative ou à la demande des membres du conseil d'arrondissement des avis sur toute question relative aux préoccupations des jeunes déposés lors des conseils d'arrondissement
- En sollicitant des opinions, en recevant et en entendant les représentations de toute personne ou tout groupe sur les questions ayant trait aux préoccupations des jeunes
- En réalisant des études et des recherches relatives à ces préoccupations

- En organisant des événements, formations ou toute autre activité favorisant le développement, la connaissance et la réalité de la jeunesse.

Le Conseil jeunesse est constitué de personnes membres régulières (accès au droit de vote régulier) qui peut être composé d'un maximum de douze (12) personnes membres âgés de 12 à 25 ans au 30 septembre de l'année en cours et résidant ou possédant un commerce à Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles depuis au moins un an. Quant à eux, les membres de la relève peut être composée d'un maximum de cinq (5) personnes membres âgés de 12 à 25 ans au 30 septembre de l'année en cours et résidant ou possédant un commerce à l'arrondissement depuis au moins un an.

### **DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA25 30 06 0180 du 3 juin 2025 : Entérinement des membres constitutifs et de la relève du Conseil jeunesse de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

CA23 3005 0112 du 2 mai 2023 : Entérinement des membres constitutifs et de la relève du Conseil jeunesse de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

CA22 30 09 0265 du 6 septembre 2022 : Entérinement de la création du conseil jeunesse de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

### **DESCRIPTION**

Le Conseil jeunesse est une instance que les élus peuvent consulter dans la mise en place des orientations ou sur l'optimisation des services offerts aux jeunes. Afin de pérenniser le bon fonctionnement de cette structure, il est important que le Conseil d'arrondissement entérine la nouvelle nomination d'un membre de la relève du Conseil jeunesse. Lorsqu'un membre démissionne, l'administration a le devoir de combler les places vacantes. Il y a donc une place sur le banc de la relève à combler pour un mandat de 20 mois (octobre 2025 à mai 2027).

### **JUSTIFICATION**

Selon la décision attendue, le Conseil d'arrondissement doit entériner la sélection des membres constitutifs et de la relève du Conseil jeunesse de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles. Le processus de sélection étant terminé, il est important d'officialiser la personne choisie pour combler la place vacante afin de donner une légitimité à cette structure et permettre aux jeunes retenus d'exercer activement leur mandat.

### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Non applicable

### **MONTRÉAL 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements en solidarité, équité, inclusion et participation citoyenne, notamment avec l'objectif #10 soit : Accroître la participation et l'engagement des citoyennes et citoyens à la vie publique municipale et les positionner, ainsi que les acteurs locaux, au cœur des processus de décision.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

La non-formalisation du comblement aurait pour impact de ne pas permettre à la personne nouvellement recrutée d'intégrer le Conseil jeunesse.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Mise à jour de la page Montréal.ca du Conseil jeunesse de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles pour la nomination du nouveau membre.

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Automne 2025 : mise en œuvre du plan d'action du Conseil jeunesse RDP-PAT

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite de vérifications effectuées, la signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## **VALIDATION**

**Intervenant et sens de l'intervention**

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Sonia DUCHESNEAU  
conseillère en développement communautaire

**ENDOSSÉ PAR**

Karyne ST-PIERRE  
directeur(-trice)-cult. sp. lois. dev.soc.  
arrondissements

Le : 2025-09-10



**Dossier # : 1254860012**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Dépôt de la déclaration des intérêts pécuniaires modifiée de madame Nathalie Pierre-Antoine.

Il est recommandé :

De prendre acte du dépôt de la déclaration des intérêts pécuniaires modifiée de la conseillère d'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, madame Nathalie Pierre-Antoine.

**Signé par** Valérie G GAGNON Le 2025-09-26 15:51

Signataire :

Valérie G GAGNON

\_\_\_\_\_  
Directrice  
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction d'arrondissement

**IDENTIFICATION**

Dossier # :1254860012

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Dépôt de la déclaration des intérêts pécuniaires modifiée de madame Nathalie Pierre-Antoine.

**CONTENU**

**CONTEXTE**

En vertu des articles 357 et 358 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* les conseillères d'arrondissement ont l'obligation de déposer leur déclaration d'intérêt pécuniaires lors de l'assemblée du conseil d'arrondissement..

"357. Tout membre du conseil d'une municipalité doit, dans les 60 jours qui suivent la proclamation de son élection, déposer devant le conseil une déclaration écrite mentionnant l'existence des intérêts pécuniaires qu'il a dans des immeubles situés sur le territoire de la municipalité et de la municipalité régionale de comté ou de la communauté métropolitaine au conseil de laquelle siège le maire de la municipalité et dans des personnes morales, des sociétés et des entreprises susceptibles d'avoir des marchés avec la municipalité ou avec tout organisme municipal dont le membre fait partie.

La déclaration mentionne notamment les emplois et les postes d'administrateur qu'occupe le membre du conseil ainsi que l'existence des emprunts qu'il a contractés auprès d'autres personnes ou organismes que des établissements financiers ou de prêts, qu'il a accordés à d'autres personnes que les membres de sa famille immédiate, et dont le solde, en principal et en intérêts, excède 2 000 \$.

La déclaration ne mentionne pas la valeur des intérêts y énumérés ni le degré de participation du membre du conseil dans des personnes morales, des sociétés ou des entreprises. Elle ne mentionne pas l'existence de sommes déposées dans un établissement financier, ni la possession d'obligations émises par un gouvernement, une municipalité ou un autre organisme public.

Pour l'application du deuxième alinéa, un membre de la famille immédiate du membre du conseil est son conjoint au sens de la Loi d'interprétation (chapitre I-16) ou un enfant à charge du membre du conseil ou de son conjoint.

358. Chaque année, dans les 60 jours de l'anniversaire de la proclamation de son élection, le membre du conseil dépose devant celui-ci une déclaration mise à jour."

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA24 30 12 0366 - Dépôt de la déclaration des intérêts pécuniaires des conseillères

d'arrondissement.

## **DESCRIPTION**

Suite à une récente nomination, Madame Nathalie Pierre-Antoine nous a fait parvenir une déclaration modifiée qui doit être déposée dans les 60 jours suivant sa nomination.

## **JUSTIFICATION**

Puisque le conseil du 1er octobre est le dernier avant les élections, la déclaration modifiée doit y être déposée, afin de respecter le délai de 60 jours.

## **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

## **MONTRÉAL 2030**

Montréal 2030 ne s'applique pas car il s'agit d'une procédure administrative en vertu de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* .

## **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

## **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

## **VALIDATION**

Intervenant et sens de l'intervention

---

Autre intervenant et sens de l'intervention

---

Parties prenantes

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Julie BOISVERT  
Secrétaire Recherche

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2025-09-26

Benoît PELLAND  
Directeur des services administratifs et du  
greffe