



**Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement
du jeudi 30 juillet 2026 à 11 h 30**

**Maison du citoyen
12090, rue Notre-Dame Est
Salle J.C. Victorien Roy**

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

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

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

DÉPÔT DES DOCUMENTS

12 – Orientation

12.01 Programme / Programmation / Plan d'action / Concept

CA Direction du développement du territoire et études techniques - 1265298019

Autoriser M. Luc Castonguay, directeur du développement du territoire et des études techniques, à effectuer le dépôt de trois demandes de subvention au PAFFSR du Ministère des Transports et de la Mobilité durable pour la mise en place de plusieurs mesures visant à sécuriser le réseau routier de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, à signer tout document ou entente à cet effet avec la ministre et à confirmer une contribution financière de 558 779 \$ de la part de l'arrondissement pour ces projets.

20 – Affaires contractuelles

20.01 Appel d'offres public

CA Direction du développement du territoire et études techniques - 1265298017

Octroyer au plus bas soumissionnaire conforme, soit à l'entreprise Construction Larotek inc., un contrat pour les travaux de construction de trottoirs et de bordures sur la 70e Avenue et sur la 4e Rue, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, au prix de sa soumission, soit au montant de 796 776,75 \$, taxes incluses et autoriser une dépense de 976 293,26 \$ taxes, incidences et contingences incluses. Appel d'offres public numéro ING26-13 (5 soumissionnaires)

30 – Administration et finances

30.01 Budget - Autorisation de dépense

CA Direction des services administratifs et du greffe - 1269907007

Octroyer une contribution financière aux organismes suivants, soit 300 \$ au Centre de Promotion Communautaire Le Phare inc. et 250 \$ à la Banque alimentaire Chapi Chapo, le tout pour l'organisation de leurs activités.

40 – Réglementation

ADOPTION

40.01 Règlement - Adoption

CA Direction des services administratifs et du greffe - 1264860006

Adoption du règlement numéro RCA22-30103-1 intitulé : « Règlement modifiant le Règlement sur la régie interne du conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA22-30103) ».

40.02 Règlement - Adoption

CA Direction du développement du territoire et études techniques - 1265909002

Adoption, avec modification, de la résolution sur le projet particulier numéro PP-166 intitulée : « Projet particulier visant à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement projeté au 7871, boulevard Perras, sur le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec ».

PIIA

40.03 Urbanisme - Plan d'implantation et d'intégration architecturale

CA Direction du développement du territoire et études techniques - 1263469005

Approuver, conformément à la recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme, dans le cadre de la procédure des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans relatifs à l'implantation, à l'apparence architecturale et à l'aménagement du terrain pour un bâtiment multifamilial comportant 36 unités prévu au 14664, rue Bernard-Geoffrion.

40.04 Urbanisme - Plan d'implantation et d'intégration architecturale

CA Direction du développement du territoire et études techniques - 1263469007

Approuver, conformément à la recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme, dans le cadre de la procédure des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans relatifs à l'implantation, à l'apparence architecturale et à l'aménagement du terrain pour un bâtiment multifamilial comportant 36 unités prévu au 14668, rue Bernard-Geoffrion.

40.05 Urbanisme - Plan d'implantation et d'intégration architecturale

CA Direction du développement du territoire et études techniques - 1265909007

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), les plans relatifs à l'implantation, à la construction et à l'aménagement de terrain d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement au 7871, boulevard Perras (future adresse).

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 : 13
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 # : 1265298019

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autoriser M. Luc Castonguay, directeur du développement du territoire et des études techniques, à effectuer le dépôt de trois demandes de subvention au PAFFSR du Ministère des Transports et de la Mobilité durable pour la mise en place de plusieurs mesures visant à sécuriser le réseau routier de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, à signer tout document ou entente à cet effet avec la ministre et à confirmer une contribution financière de 558 779 \$ de la part de l'arrondissement pour ces projets.

Il est recommandé :

- d'autoriser M. Luc Castonguay, directeur du développement du territoire et des études techniques, à effectuer le dépôt de trois (3) demandes de subvention au PAFFSR du Ministère des Transports et de la Mobilité durable pour la mise en place de plusieurs mesures visant à sécuriser le réseau routier de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, à signer tout document ou entente à cet effet avec le ministre et à confirmer une contribution financière de 558 779 \$ de la part de l'arrondissement pour ces projets.

Signé par Luc CASTONGUAY **Le** 2026-07-17 10:11

Signataire :

Luc CASTONGUAY

Directeur
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du
territoire et études techniques

IDENTIFICATION

Dossier # :1265298019

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Autoriser M. Luc Castonguay, directeur du développement du territoire et des études techniques, à effectuer le dépôt de trois demandes de subvention au PAFFSR du Ministère des Transports et de la Mobilité durable pour la mise en place de plusieurs mesures visant à sécuriser le réseau routier de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, à signer tout document ou entente à cet effet avec la ministre et à confirmer une contribution financière de 558 779 \$ de la part de l'arrondissement pour ces projets.

CONTENU

CONTEXTE

Un appel de projets au programme d'aide financière du Fonds de sécurité routière (PAFFSR) est en cours et l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles prévoit le dépôt de trois (3) demandes dans le cadre de ce programme pour le réaménagement de la 71e Avenue, du carrefour formé par le boulevard Gouin et la bretelle ouest de l'A-40 ainsi que pour l'achat et l'installation de radars pédagogiques et de panneaux lumineux sur plusieurs rues du réseau local. Pour le dépôt de ces demandes, le ministère exige une résolution qui autoriserait un de ses représentants à signer et à effectuer le dépôt de toute demande et qui confirmerait la contribution financière de l'arrondissement à ces projets. Le présent sommaire a donc pour but d'autoriser M. Luc Castonguay, directeur du développement du territoire et des études techniques, à effectuer le dépôt de ces trois (3) demandes de subvention au PAFFSR, à signer tout document ou entente à cet effet avec le ministre et à confirmer une contribution financière de 558 779 \$ de la part de l'arrondissement pour la réalisation de ces projets.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Le programme d'aide financière du Fonds de la sécurité routière (PAFFSR), du Ministère des Transports et de la Mobilité durable, vise à soutenir financièrement les initiatives et les projets permettant d'améliorer la sécurité routière et ceux qui viennent en aide aux victimes de la route. Le PAFFSR peut soutenir spécifiquement des aménagements ponctuels d'infrastructures à un endroit précis ayant pour objectifs, par exemple, de réduire la vitesse des véhicules, principalement en milieu urbain, à favoriser la sécurité des usagers vulnérables qui empruntent le réseau routier et incidemment, à contribuer à améliorer le bilan routier du Québec. Parmi les infrastructures reconnues qui possèdent ces caractéristiques, on retrouve

notamment le rétrécissement des rues au moyen de trottoirs ou de saillies de trottoirs, de terre-pleins, de dos d'âne, d'intersections surélevées, etc. L'aide financière maximale qui peut être accordée est de 380 000 \$ pour chaque projet d'aménagement d'infrastructures de sécurité routière et elle ne peut excéder 80 % des dépenses admissibles. L'arrondissement doit donc assumer le 20 % des coûts ainsi que toute somme dépassant 475 000 \$ pour chacun des projets soumis.

JUSTIFICATION

Chacun des (3) projets suivants fera l'objet d'une demande d'aide financière auprès du PAFFSR car il a été jugé prioritaire par l'arrondissement pour diminuer les dangers auxquels les piétons, cyclistes sont confrontés lorsqu'ils se déplacent sur le réseau routier :

- Aménagement d'un trottoir sur la 71e Avenue, entre la 5e Rue et la 4e Rue;
- Aménagement de deux îlots franchissables et d'une bordure pour délimiter la piste cyclable aux abords du carrefour formé par le boulevard Gouin et la bretelle d'accès à l'autoroute 40;
- Achat et installation de radars pédagogiques et de feux rectangulaires à clignotement rapide.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Dans le cas où ces trois (3) projets soient acceptés, l'arrondissement devra déboursier 558 779 \$ pour mener à bien ceux-ci. Ce montant a été établi selon les modalités du programme et exclut la TPS et la TVQ remboursables. Les budgets seront prévus au PDI de l'arrondissement pour une réalisation en 2027 ou 2028.

MONTRÉAL 2030

Le 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.

TEST CLIMAT

Le dossier n'influence ni la carboneutralité, ni les vulnérabilités climatiques puisqu'il s'agit d'un dossier de nature administrative.

ÉQUITÉ, INCLUSION ET LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS

Le dossier ne s'applique pas à Équité, inclusion et lutte contre les discriminations puisqu'il s'agit d'un dossier de nature administrative.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

PARTIES PRENANTES - AGGLOMÉRATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Les projets sont sélectionnés en fonction de leur pertinence, de la capacité des organismes de les mener à terme et de la qualité de leur montage financier. Les résultats de l'appel

d'offres seront communiqués au courant de l'année 2026.

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

Joseph ARAJ, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles
Martine HÉBERT, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles

Lecture :

Joseph ARAJ, 16 juillet 2026
Martine HÉBERT, 15 juillet 2026

RESPONSABLE DU DOSSIER

Carlos Alejandro SILVA
Ingénieur

ENDOSSÉ PAR

Luc CASTONGUAY
Directeur

Le : 2026-07-16



Dossier # : 1265298017

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Octroyer au plus bas soumissionnaire conforme, soit à l'entreprise Construction Larotek inc., un contrat pour les travaux de construction de trottoirs et de bordures sur la 70e Avenue et sur la 4e Rue, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, au prix de sa soumission, soit au montant de 796 776,75 \$, taxes incluses et autoriser une dépense de 976 293,26 \$ taxes, incidences et contingences incluses. Appel d'offres public numéro ING26-13 (5 soumissionnaires)

Il est recommandé :

- D'octroyer au plus bas soumissionnaire conforme, soit à l'entreprise Construction Larotek inc., le contrat des travaux de construction de trottoirs et bordures sur la 70^e Avenue et sur la 4^e Rue, au prix de sa soumission, soit au montant 796 776,75 \$, taxes incluses. Appel d'offres public numéro ING26-13 (5 soumissionnaires);
- D'autoriser une dépense de 976 293,26 \$ taxes, incidences et contingences incluses, à cet effet;
- D'autoriser les virements de crédits;
- D'imputer cette dépense, conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel;
- De procéder à une évaluation de rendement de l'entreprise Construction Larotek inc.

Signé par Luc CASTONGUAY **Le** 2026-07-17 10:08

Signataire :

Luc CASTONGUAY

Directeur
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques

IDENTIFICATION

Dossier # :1265298017

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques , Division de l'ingénierie
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Octroyer au plus bas soumissionnaire conforme, soit à l'entreprise Construction Larotek inc., un contrat pour les travaux de construction de trottoirs et de bordures sur la 70 ^e Avenue et sur la 4 ^e Rue, dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, au prix de sa soumission, soit au montant de 796 776,75 \$, taxes incluses et autoriser une dépense de 976 293,26 \$ taxes, incidences et contingences incluses. Appel d'offres public numéro ING26-13 (5 soumissionnaires)

CONTENU

CONTEXTE

L'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles a procédé à un appel d'offres public pour l'exécution de travaux de construction sur la 70^e Avenue, entre le boulevard Perras et la 71^e Avenue, et sur la 4^e Rue, entre la 56^e Avenue et le boulevard Rivière-des-Prairies, afin de faciliter le déplacement actif et d'améliorer la sécurité des usagers. Dans le cadre de ce contrat, le financement des travaux est prévu par le programme Vision zéro en vertu du 2^e alinéa de l'article 85 de la Charte de la Ville de Montréal.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

S. O.

DESCRIPTION

Les travaux prévus dans le cadre de la présente soumission consistent principalement, sans s'y limiter, à la construction de trottoirs, de bordures :

- Sur la 70^e Avenue, entre le boulevard Perras et la 71^e Avenue (bordure de 180 mètres et trottoir de 213 mètres);
- Sur la 4^e Rue, entre la 56^e Avenue et le boulevard Rivière-des-Prairies (bordure de 220 mètres et trottoir de 213 mètres).

• Dans le présent dossier, l'enveloppe de contingences est déterminée à 119 516,51 \$ (taxes incluses), soit 15 % du coût des travaux.

Les dépenses incidentes au présent dossier comprennent des dépenses en matière d'utilités publiques, de gestion des impacts, de plantations, de marquage et signalisation, des frais exigibles liés à la traçabilité des sols contaminés excavés, des frais de laboratoire et de services professionnels pour le contrôle qualitatif des matériaux. L'enveloppe des incidences

est déterminée à 60 000 \$ (taxes incluses).

JUSTIFICATION

Il y a eu six (6) preneurs du cahier des charges. Cinq (5) soumissions ont été déposées, soit un taux de dépôt de (83 %). Les soumissionnaires ayant déposé une offre sont :

- Construction Larotek inc;
- Les Entreprises Michaudville inc;
- Ramcor Construction inc;
- Groupe ABF inc;
- Bruneau Electrique inc.

L'analyse administrative produite par notre service du greffe (en pièce jointe) indique que toutes les entreprises soumissionnaires sont conformes.

Le tableau des résultats d'ouverture des soumissions suivant résume la liste des soumissionnaires et prix soumis, les écarts de prix entre les soumissions reçues et l'écart entre l'estimation interne et le montant de l'octroi.

SOUSSIONS CONFORMES	PRIX SOUMIS (taxes incluses)	AUTRES (Contingences + variation de quantités) (taxes incluses)	TOTAL (taxes incluses)
Construction Larotek inc;	796 776,75 \$		796 776,75 \$
Les Entreprises Michaudville inc	891 000,00 \$		891 000,00 \$
Ramcor Construction inc	894 551,49 \$		894 551,49 \$
Groupe ABF inc	1 082 187,93 \$		1 082 187,93 \$
Bruneau Electrique inc	1 481 809,30 \$		1 481 809,30 \$
Dernière estimation réalisée (\$)			1 033 872,45 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (\$) <i>((la plus basse conforme – estimation))</i>			237 095,07 \$
Écart entre la plus basse conforme et la dernière estimation (%) <i>((la plus basse conforme – estimation) / estimation) x 100</i>			- 22,93 %
Écart entre la deuxième plus basse et la plus basse (\$) <i>((la deuxième plus basse – la plus basse))</i>			94 223,25 \$
Écart entre la deuxième plus basse et la plus basse (%) <i>((la deuxième plus basse – la plus basse) / la plus basse) x 100</i>			11,83 %

L'estimation interne est au montant de 1 033 872,45 (taxes incluses). Cette estimation a été produite en considérant les diverses particularités contractuelles, la période estimée de réalisation des travaux, les conditions de chantier ainsi que la gamme et l'historique des prix du marché.

L'écart entre la plus basse soumission et la dernière estimation réalisée est de - 237 095,07 \$, soit - 22,93 %.

L'écart entre le deuxième plus bas soumissionnaire conforme et la plus basse soumission est de 94 223,25 \$, soit 11,83 %.

La Division de l'ingénierie et de la mobilité a analysé les soumissions conformes reçues pour

l'appel d'offres et a constaté un écart favorable de 22,93 % entre la plus basse soumission conforme et l'estimation interne.

L'écart se situe principalement dans les articles suivants du bordereau de soumission :

- 1.6 Maintien de la mobilité et de la sécurité routière (70e Avenue) avec un écart de prix de 66 % favorable à la ville;
- 1.7 Maintien de la mobilité et de la sécurité routière (4e Rue) avec un écart de prix de 66 % favorable à la ville;
- 1.9 Attestateur Trace Québec avec un écart de prix de 84 % favorable à la ville;
- 1.14 Frais d'entreposage temporaire avec un écart de prix de 83 % favorable à la ville;

La compagnie Construction Larotek inc., le plus bas soumissionnaire conforme, a fourni l'autorisation de contracter un contrat/sous contrat public délivrée par l'Autorité des marchés publics (AMP).

La compagnie Construction Larotek inc., ne fait pas partie du Registre des entreprises non admissibles (RENA) ni de la liste des entreprises à licences restreintes de la Régie du bâtiment du Québec.

De plus, cette compagnie est conforme en vertu du règlement sur la gestion contractuelle de la Ville (voir analyse administrative du service du greffe en pièce jointe).

Considérant toutes ces informations, la Division de l'ingénierie et de la mobilité recommande d'octroyer le contrat à la compagnie Construction Larotek inc., le plus bas soumissionnaire conforme.

La Ville procédera à l'évaluation de rendement de l'adjudicataire Construction Larotek inc., dans le cadre du présent contrat d'exécution de travaux de construction, conformément aux critères indiqués au cahier des charges.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

1 - La dépense totale maximale relative à ce contrat est de 976 293,26 \$, (taxes, contingences et incidences incluses) comprenant :

- Le montant du contrat de 796 776,75 \$ (taxes incluses);
- Les contingences de 119 516,51 \$ (taxes incluses), soit 15 % du contrat;
- Les incidences (laboratoire, signalisation, Traces Québec et autres) de 60 000,00 \$ (taxes incluses).

2 - Un montant maximal de 976 293,26 \$ (taxes incluses) sera assumé par le Service de l'urbanisme de la mobilité (SUM) comme suit :

- 54 % au PTI-59071 du Service de l'urbanisme de la mobilité (SUM) pour un montant de 527 198,36 \$ (contingences, incidences et taxes incluses) correspondant au programme (SUM_RDP25-0404);

- 46 % au PTI-59071 du Service de l'urbanisme de la mobilité (SUM) pour un montant de 449 094,90 \$ (contingences, incidences et taxes incluses) correspondant au programme (SUM_RDP25-0402).

3- Un montant maximal de 891 485,88 \$ (net ristournes) sera assumé par le Service de

l'urbanisme de la mobilité (SUM) comme suit :

- Un montant maximal de 481 402,37 \$ (net de ristournes) correspondant au programme (SUM_RDP25-0404) sera financé par le règlement d'emprunt de compétence locale 23-007 Sécurisation réseau routier Vision Zéro CM23 0194 Programme Vision zéro, projet investi 59071;

- Un montant maximal de 410 083,50 \$ (net de ristournes) correspondant au programme (SUM_RDP25-0402) sera financé par le règlement d'emprunt de compétence locale 23-007 Sécurisation réseau routier Vision Zéro CM23 0194 Programme Vision zéro, projet investi 59071.

Le budget net requis (en milliers de \$) pour donner suite à ce dossier est prévu et disponible pour le PDI **2026-2032** et est réparti comme suit pour chacune des années :

Projet ING26-13	2026	2027	2028	Ultérieur	Total
59071 Programme Vision zéro	891 \$	--	--	--	891 \$
Total	891 \$	--	--	--	891 \$

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et aux engagements en changements climatiques. La grille d'analyse Montréal 2030 se retrouve en pièce jointe

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Ces travaux vont assurer la pérennité des infrastructures routières ainsi que le confort et la sécurité des usagers ainsi que la sécurisation aux abords des écoles et des parcs par la construction de nouveaux trottoirs.

Advenant le cas où l'octroi du contrat est reporté à une date ultérieure, la réalisation des travaux pourrait se dérouler durant la période hivernale.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

De concert avec la Division des communications et des services aux citoyens, des avis aux résidents concernés par les travaux seront transmis avant le début de ces derniers.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Dates visées :

- Octroi du contrat : suite à l'adoption du présent dossier par le CA spécial du 30 juillet 2026;
- Début travaux : août 2026;
- Fin travaux : octobre 2026.

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

Certification de fonds :

Service des finances et de l'évaluation foncière , Direction du conseil et du soutien financier
(Imad EL AMMARI)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Joseph ARAJ, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles
Ève LEDUC, Service de l'urbanisme et de la mobilité
Martine HÉBERT, Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles

Lecture :

Ève LEDUC, 10 juillet 2026
Martine HÉBERT, 9 juillet 2026
Joseph ARAJ, 9 juillet 2026

RESPONSABLE DU DOSSIER

Ismaila CAMARA
Ingénieur

ENDOSSÉ PAR

Luc CASTONGUAY
Directeur

Le : 2026-07-09



Dossier # : 1269907007

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Octroyer une contribution financière aux organismes suivants, soit 300 \$ au Centre de Promotion Communautaire Le Phare inc. et 250 \$ à la Banque alimentaire Chapi Chapo, le tout pour l'organisation de leurs activités.

D'octroyer une contribution financière aux organismes suivants :

- 300 \$ au Centre de Promotion Communautaire Le Phare inc., pour la distribution de fournitures scolaires et d'ensembles sac-à-dos destinés aux familles du quartier, pour l'Opération Sac-à-dos qui aura lieu le 13 août 2026.
- 250 \$ à la Banque alimentaire Chapi Chapo, pour la sortie au biodôme pour les enfants fréquentant la banque alimentaire qui aura lieu au début août 2026.

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

Signé par Luc CASTONGUAY **Le** 2026-07-16 16:25

Signataire : Luc CASTONGUAY

Directeur
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques

IDENTIFICATION

Dossier # :1269907007

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Octroyer une contribution financière aux organismes suivants, soit 300 \$ au Centre de Promotion Communautaire Le Phare inc. et 250 \$ à la Banque alimentaire Chapi Chapo, 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 :

- 300 \$ au Centre de Promotion Communautaire Le Phare inc., pour la distribution de fournitures scolaires et d'ensembles sac-à-dos destinés aux familles du quartier, pour l'Opération Sac-à-dos qui aura lieu le 13 août 2026.
- 250 \$ à la Banque alimentaire Chapi Chapo, pour la sortie au biodôme pour les enfants fréquentant la banque alimentaire qui aura lieu au début août 2026.

JUSTIFICATION

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Les crédits requis de 550 \$ sont prévus et réservés au budget de fonctionnement à la Division Soutien aux élus locaux, Conseil et soutien aux instances politiques, Contributions financières.

MONTREAL 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
(Dalila FLEURANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Ana Karen GARCIA OROZCO
Technicienne au Greffe et Archives

ENDOSSÉ PAR

Le : 2026-07-13

Joëlle CARRIÈRE-HUBERT
Directrice des services administratifs et du greffe



Dossier # : 1264860006

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Procédure d'adoption du règlement numéro RCA22-30103-1 intitulé : " Règlement modifiant le Règlement sur la régie interne du conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies--Pointe-aux- Trembles (RCA22-30103) "

Il est recommandé :

De donner suite à la procédure d'adoption du règlement numéro RCA22-30103-1 intitulé : "
Règlement modifiant le Règlement sur la régie interne du conseil d'arrondissement de
Rivière-des-Prairies--Pointe-aux-Trembles (RCA22-30103) "

Signé par Valérie G GAGNON **Le** 2026-07-02 08:44

Signataire :

Valérie G GAGNON

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1264860006

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction des services administratifs et du greffe , Division du greffe
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Procédure d'adoption du règlement numéro RCA22-30103-1 intitulé : " Règlement modifiant le Règlement sur la régie interne du conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies--Pointe-aux- Trembles (RCA22-30103) "

CONTENU

CONTEXTE

Les membres du conseil de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles désirent faire des modifications au Règlement de régie interne du conseil d'arrondissement existant.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA22 30 10 0299 - 1224860001 - Adoption du Règlement sur la régie interne du conseil d'arrondissement de Rivière-des-Prairies--Pointe-aux-Trembles numérop RCA22-30103.

DESCRIPTION

L'article 9 du règlement est modifié afin de permettre l'inscription d'une motion par un membre du conseil après le délai prescrit de 8 jours, mais au plus tard 3 jours ouvrables avant la séance.

JUSTIFICATION

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

Ce dossier ne s'applique pas à Montréal 2030, car il s'agit d'un dossier de procédure administrative d'adoption de règlement

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Suivi de la procédure d'adoption habituelle d'adoption du règlement par le conseil d'arrondissement.

Publication d'un avis public relativement à l'entrée en vigueur du règlement sur le site web de l'arrondissement, conformément au règlement RCA23-30115.

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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Joseph ARAJ
secrétaire d'arrondissement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2026-04-22

Benoît PELLAND
Directeur des services administratifs et du greffe



Dossier # : 1265909002

Unité administrative responsable :	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
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption, avec modification, de la résolution sur le projet particulier numéro PP-166 intitulée : « Projet particulier visant à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement projeté au 7871, boulevard Perras, sur le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec ».

CONSIDÉRANT le caractère du projet (logement social), la résolution sur le projet particulier numéro PP-166 est exclue du processus d'approbation référendaire, et ce, en vertu de l'article 123.1, paragraphe 2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1),

CONSIDÉRANT la recommandation favorable et unanime du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 5 juin 2026,

Il est recommandé :

DE prendre acte du dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 16 juillet 2026,

D'adopter, avec modification, la résolution sur le projet particulier numéro PP-166 intitulée : « Projet particulier visant à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement projeté au 7871, boulevard Perras (future adresse) sur le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec ».

Les termes de la résolution sont les suivants :

1. Interprétation et 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 énoncées.

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

2. Territoire d'application

La présente résolution s'applique à la propriété formée par le lot portant le numéro 1 276 444 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, tel qu'illustré sur le plan joint en annexe A.

Le territoire d'application est divisé en 3 secteurs représentés de la façon suivante :

- Secteur d'application A : Partie du lot 1 276 444 occupé par les bâtiments situés aux 12515 à 12595, avenue Élie-Beauregard, 12535 à 12595, avenue Nicolas-Joly et 7800-7810 et 7890-7900, rue Jacques-Rousseau;
- Secteur d'application B : Partie du lot 1 276 444 destiné à accueillir le projet de construction du bâtiment sis au 7871, boulevard Perras (future adresse), dont la superficie approximative de l'assiette du site est de 2 300 m²;
- Secteur d'application C : Partie du lot 1 276 444 occupé par le bâtiment situé au 7950, rue Jacques-Rousseau.

L'annexe B de la présente résolution illustre la répartition de ces secteurs d'application.

3. Autorisation

Malgré le Règlement de zonage, le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018, tel qu'amendé) et le Règlement sur le lotissement (RCA09-L01, tel qu'amendé) applicables au territoire décrit à l'article 2, la construction d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide financière et d'hébergement au 7871, boulevard Perras (future adresse) est autorisée.

4. Dérogations autorisées

Concernant le territoire décrit à l'article 2 et selon les exigences prévues à la présente résolution, il est autorisé de déroger aux articles suivants du Règlement de zonage :

- a) **Grille 448 et articles 85.8 et 99** : Hauteur en étages, uniquement pour le secteur d'application B;
- b) **Grille 448 et articles 85.8 et 98** : Hauteur en mètres, uniquement pour le secteur d'application B;
- c) **Grille 448 et articles 85.8 et 88** : Marges de recul avant (5,5 m sur le boulevard Perras et de 4 m sur la rue Jacques-Rousseau), uniquement pour le secteur d'application B;
- d) **Grille 448 et article 85.8** : Taux d'implantation au sol maximum, uniquement pour le secteur d'application B;
- e) **Article 86** : Nombre maximal de bâtiments principaux par terrain;
- f) **Article 95** : Pourcentage de maçonnerie d'une façade, uniquement pour le secteur d'application B;

g) **Article 109** : Superficie des ouvertures (inférieure à 15% de la superficie totale d'une façade avant principale, et inférieure à 15% de la superficie du rez-de-chaussée de la façade avant principale), uniquement pour le secteur d'application B;

h) **Article 115** : Distance entre une rampe d'accès et une limite de terrain, uniquement pour le secteur d'application C;

i) **Article 138 (note 5)** : Dissimulation d'un boîtier ou d'un cabinet de distribution électrique, uniquement pour le secteur d'application B;

j) **Article 140** : Dimensions d'un boîtier ou d'un cabinet de distribution électrique, uniquement pour le secteur d'application B;

k) **Article 170** : Largeur d'une voie d'accès à double sens (5,3 m), uniquement pour les secteurs d'application B et C;

l) **Articles 180 et 182** : Largeur d'une case de stationnement (2,6 m), uniquement pour les secteurs d'application B et C;

m) **Articles 180 et 183** : Nombre minimal d'unités de stationnement exigé pour les bâtiments des secteurs d'application B et C;

n) **Articles 180 et 189** : Aucun stationnement intérieur n'est exigé pour le secteur d'application B;

o) **Articles 180 et 206** : Marges de recul latérales et arrière (0 m) séparant une aire de stationnement de trois unités ou plus des limites latérales et arrière d'un terrain, uniquement pour les secteurs d'application B et C;

p) **Articles 180 et 207.1** : Superficie paysagée d'une aire de stationnement, uniquement pour le secteur d'application B et C;

q) **Articles 180 et 213.1** : Aucune borne de recharge n'est exigée pour le secteur d'application B et C.

Concernant le territoire décrit à l'article 2 et selon les exigences prévues à la présente résolution, il est autorisé de déroger aux articles suivants du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)

a) **Article 25.1** : La structure du toit n'a pas besoin d'être conçue pour recevoir un toit végétalisé, uniquement pour le secteur d'application B;

b) **Article 25.4** : Résistance thermique de la toiture, uniquement pour le secteur d'application B.

Concernant le territoire décrit à l'article 2 et selon les exigences prévues à la présente résolution, il est autorisé de déroger aux articles suivants du Règlement sur le lotissement (RCA09-L01)

a) **Article 6, paragraphe 3** : – Modification d'un terrain déjà bâti qui rend l'immeuble non conforme au règlement de zonage RCA09-Z01 seulement, et uniquement pour les secteurs d'application A et C;

b) **Article 30** : Permis de construction pour un nouveau bâtiment sur un terrain qui ne forme pas un lot distinct, uniquement pour le secteur d'application B.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution s'applique.

5. Conditions

- Le bâtiment projeté au secteur d'application B doit avoir une hauteur maximale de 6 étages et 20 mètres;
- Les marges de recul avant minimales du secteur d'application B sont de 5,5 m en bordure du boulevard Perras et de 4 m en bordure de la rue Jacques-Rousseau;
- Le taux d'implantation au sol maximum applicable au secteur d'application B ne doit pas être supérieur à 54%;
- Une opération cadastrale devra être déposée afin d'isoler le bâtiment projeté sur un lot distinct, de même que pour le bâtiment existant de huit étages. Suivant l'autorisation de cette opération cadastrale, un seul bâtiment principal par terrain sera autorisé, sauf pour le secteur d'application A;
- Chacune des façades du bâtiment projeté au secteur d'application B doit être recouverte de maçonnerie dans une proportion minimale de 40 % de leur aire totale respective, en excluant du calcul les fondations de béton et les ouvertures;
- La largeur minimale d'une case de stationnement des secteurs d'application B et C est de 2,6 m. Les autres dispositions de l'article 182 continuent de s'appliquer;
- Un maximum de 25 unités de stationnement peut être aménagé aux secteurs d'application B et C, entre le bâtiment projeté et le bâtiment existant de 8 étages. L'aire de stationnement doit être accessible uniquement à partir de la voie d'accès présente sur la rue Jacques-Rousseau et portant le nom d'avenue Jean-Jalbot;
- Les cases de stationnement des secteurs d'application B et C doivent être clairement identifiées par un lignage au sol et par un panneau d'identification pour celles réservées pour le bâtiment de 8 étages;
- L'aire de stationnement des secteurs d'application B et C doit être entièrement précâblée afin de pouvoir recevoir des bornes de recharge pour véhicules électriques, le cas échéant;
- Les aménagements paysagers proposés doivent comprendre le démantèlement de la voie d'accès nommée « avenue de Colombet » et le verdissement de cette espace, incluant la plantation d'au moins 1 arbre. De plus, le verdissement des secteurs d'application B et C, ainsi que dans la voie d'accès nommée « avenue de Colombet » sise dans le secteur d'application A, doit être équivalent à au moins 1100 m² de superficie et comprendre au moins 11 arbres, incluant les arbres à conserver;
- Un boîtier ou un cabinet de distribution électrique doit être dissimulé de la voie publique par une clôture opaque;
- À l'exception des jours de collecte, l'entreposage des matières résiduelles du secteur d'application B doit se faire dans un local conçu à cette fin, climatisé ou réfrigéré et situé à l'intérieur du bâtiment principal;

· Tous les éléments végétaux prévus des secteurs d'application B et C, ainsi que dans la voie d'accès nommée « avenue de Colombet » sise dans le secteur d'application A, doivent être maintenus dans un bon état de viabilité et remplacés au besoin, afin de maintenir le couvert végétal sain.

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

Le présent projet particulier est assujéti à la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) prévue 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).

De plus, les critères suivants s'ajoutent à ceux déjà prévus audit règlement :

- a) L'implantation du bâtiment du secteur d'application B tend à rencontrer l'implantation présentée sur le plan projet d'implantation de l'annexe C faisant partie de la résolution ;
- b) L'apparence architecturale du bâtiment du secteur d'application B tend à rencontrer les vues en perspective de l'Annexe D faisant partie de la résolution ;
- c) Le concept d'aménagement de site et d'aménagement paysager, incluant l'aménagement des liens piétons et de l'aire de stationnement du secteur d'application B, tend à rencontrer le plan de l'Annexe E faisant partie de la résolution.

7. Délai de réalisation

Les travaux de construction du secteur d'application B autorisés par la présente résolution doivent faire l'objet d'une demande de permis de construction dans les 60 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 sera nulle et sans effet.

Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs des secteurs d'application B et C, ainsi que dans la voie d'accès nommée « avenue de Colombet » sise dans le secteur d'application A, doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin de la validité du permis de construction, excluant de cette période celle du 15 novembre au 15 mai.

8. Garantie financière

Non applicable

ANNEXE A

Territoire d'application

ANNEXE B

Secteurs d'application du lot 1 276 444

ANNEXE C

Implantation

ANNEXE D

Apparence architecturale

ANNEXE E

Concept d'aménagement paysager et aménagement de site

Signé par Valérie G GAGNON **Le** 2026-07-27 14:54

Signataire :

Valérie G GAGNON

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1265909002

Unité administrative responsable :	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
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption, avec modification, de la résolution sur le projet particulier numéro PP-166 intitulée : « Projet particulier visant à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement projeté au 7871, boulevard Perras, sur le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec ».

CONTENU

CONTEXTE

Le présent sommaire addenda vise à déposer le procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 16 juillet 2026, à 18 h et à adopter, avec modifications, la résolution sur le projet particulier numéro PP-166 intitulée : « Projet particulier visant à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide financière et d'hébergement au 7871, boulevard Perras (future adresse) sur le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec.»

Suivant l'adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement le 10 juillet 2026, les requérants ont revu les limites du futur terrain sur lequel le projet de construction est projeté. La révision de ces limites a comme effet de modifier les trois secteurs d'application illustrés à l'annexe B du projet de résolution PP-166 et engendre conséquemment plusieurs ajustements mineurs aux conditions inscrites au projet de résolution.

La Division de l'urbanisme de la Direction du développement du territoire et études techniques recommande les modifications demandées et considère qu'elles seront sans impact majeur. Ces modifications ne modifient en rien la construction projetée, ni son emplacement sur le lot 1 276 444, ni les aménagements extérieurs prévus, elles reflètent essentiellement la répartition des dérogations consenties et conditions exigées, en fonction de la nouvelles délimitation des secteurs d'application à même le lot 1 276 444.

Les modifications au projet de résolution PP-166 se résument ainsi :

Article 4 :

- le retrait de la dérogation d) visant les articles 85.8 et 90 du Règlement de zonage à propos de la marge de recul latérale applicable au secteur d'application A;
- l'ajout d'une nouvelle dérogation qui est énoncée au paragraphe d) visant l'article 85.8 du règlement de zonage à propos du taux d'implantation au sol maximum applicable au secteur d'application B;

- l'application de la dérogation e) visant l'article 86 du Règlement de zonage est dorénavant portée à l'ensemble du lot 1 276 444;
- l'application de la dérogation k) visant le article 170 du Règlement de zonage est dorénavant portée au secteurs d'application B et C;
- l'application de la dérogation l) visant les articles 180 et 182 du Règlement de zonage est dorénavant portée aux secteurs d'application B et C;
- l'ajout d'une nouvelle dérogation qui est énoncée au paragraphe o) de la résolution finale, visant les articles 180 et 206 du Règlement de zonage, signifiant le non-respect des marges de recul latérales et arrière d'une aire de stationnement, applicable aux secteurs d'application B et C;
- l'application de la dérogation o) visant les articles 180 et 207.1 du Règlement de zonage est dorénavant portée aux secteurs d'application B et C, la dérogation est dorénavant inscrite au paragraphe p) de la résolution finale;
- l'application de la dérogation p) visant les articles 180 et 213.1 du Règlement de zonage est dorénavant portée au secteurs d'application B et C, la dérogation est dorénavant inscrite au paragraphe q) de la résolution finale.

Article 5 :

- Certaines conditions d'applications ont été revues pour refléter les ajustements portées aux dérogations consenties par la résolution PP-166. Une condition a été ajoutée pour établir un taux maximal d'implantation au sol pour le secteur d'application B et une seconde condition a été ajoutée sur la nécessité de déposer une opération cadastrale afin d'isoler le bâtiment projeté et le bâtiment de huit étages sur un lot distinct chacun.

Article 7 :

- Les délais de réalisation des aménagements extérieurs s'appliqueront également au secteur d'application C et à une partie spécifique du secteur d'application A.

Annexes :

- Remplacement des annexes B (secteurs d'application du lot 1 276 444), C (implantation) et E (concept d'aménagement paysager et aménagement de site) reflétant la configuration révisée du lot destiné à recevoir le projet de construction.

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1265909002

Unité administrative responsable :	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
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	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-166 » sur le projet particulier visant à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement projeté au 7871, boulevard Perras, sur le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec.

CONTENU

CONTEXTE

La Direction du développement du territoire et études techniques a reçu une demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro 3003669659 relativement à la construction d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide financière et d'hébergement au 7871, boulevard Perras (future adresse) sur le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec.

Le projet vise la construction de 100 unités de logement pour personnes âgées autonomes à faible revenu sur le site appartenant à l'Office municipal d'habitation de Montréal, lequel est connu sous le nom de « Habitations Marie-Victorin ». Le projet est porté par un organisme à but non lucratif dédié à la construction de logements hors-marché pour aînés. Le projet bénéficiant d'une entente avec la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour la réalisation et la construction d'immeubles résidentiels comprenant 100 logements chacun, destinés à une clientèle âgée autonome à faible revenu. Une fois construite, la propriété du bâtiment et du terrain est transférée à un organisme désigné par la municipalité pour l'exploitation du site, avec pour mission de maintenir la destination résidentielle et le caractère abordable des logements pour une période minimale de 35 ans. De plus, chacun des immeubles est doté d'un fonds de prévoyance de 500 000 \$ provenant d'un don philanthropique.

Une fois construit, c'est l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) qui prendra le relais pour la gestion du bâtiment. Considérant le caractère du projet (logement social), la résolution du PP-166 est exclue du processus d'approbation référendaire, et ce, en vertu de l'article 123.1, paragraphe 2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

-

DESCRIPTION

L'organisme se distingue par son approche standardisée. Les plans et devis offrent 2 options d'implantation et d'aménagement, permettant une reproduction "tel quel" dans chaque municipalité, selon l'option retenue. Cette approche vise à maximiser l'efficacité et à minimiser les coûts de construction. Il convient toutefois de préciser que certains paramètres du projet ont été adaptés au site visé dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, en collaboration avec la division de l'urbanisme, des permis et de l'inspection de l'arrondissement et les représentants de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).

Le site visé appartient à l'Office municipal d'habitation de Montréal, et se situe entre le boulevard Perras et la rue Jacques-Rousseau, à l'est de l'avenue Élie-Beauregard. Sur le même lot, on retrouve 6 bâtiments résidentiels, d'une hauteur variant de 2 et 3 étages, en plus d'un bâtiment qui présente une hauteur de 8 étages. Le futur bâtiment sera implanté en remplacement du bâtiment sis aux 12515-12595, avenue de Colombet, lequel est vacant et barricadé depuis le printemps 2019. Une opération cadastrale suivra prochainement afin d'isoler le bâtiment sur son propre lot, mais cette dernière ne sera possible qu'après le démembrement du droit de propriété de l'ensemble immobilier auprès du Tribunal administratif du logement.

Le futur bâtiment présente une forme rectangulaire de 19,68 m x 60,41 m et sa façade principale fait face au boulevard Perras. Parmi les 100 unités résidentielles projetées, 20 sont des studios, 69 comportent une chambre à coucher et 11 comportent 2 chambres à coucher. Équipé de deux ascenseurs, de gicleurs et d'un espace de stationnement extérieur, le bâtiment inclura également une salle commune multifonctionnelle avec cuisine et une terrasse extérieure commune, le tout favorisant la socialisation des résidentes et résidents. Une salle à déchets intérieure est prévue, de même qu'un espace de stationnement intérieur pour triporteur. Chaque unité de logement offre des aménagements adaptés avec des cuisines fonctionnelles et des salles de bain accessibles, en plus d'un balcon. Les espaces communs et les corridors sont climatisés, et un appareil de climatisation portatif est fourni par chambre à coucher dans chaque logement. Le bâtiment ne comporte pas de sous-sol. L'ensemble des équipements sont situés au rez-de-chaussée ou au toit.

Aménagement du site et aménagement paysager :

Le nouveau bâtiment aura une empreinte au sol plus grande que celui qui sera démoli. Un stationnement extérieur sera aménagé entre cette nouvelle construction et l'immeuble existant de 8 étages. On accédera à ce stationnement par l'entrée actuelle de la rue Jacques-Rousseau. Bien que cette voie d'accès soit privée, elle est localement désignée sous le nom d'avenue Jean-Jalbot. Un total de 24 cases de stationnement est prévu, dont 11 sont reconduites pour le bâtiment existant de 8 étages et 13 réservées pour le projet à venir. Deux cases sont réservées pour personnes à mobilité réduite et les infrastructures nécessaires pour accueillir 2 bornes de recharge pour véhicules électriques sont prévues. Le pourcentage de verdissement de l'aire de stationnement projeté ne rencontre pas la norme prescrite au règlement de zonage. Un minimum de 25 % de superficie paysagée est exigé, alors qu'environ 18 % est prévu. Ceci s'explique en partie du fait que l'aire de stationnement est adossée au trottoir existant et reliant le bâtiment existant de 8 étages à la rue Jacques-Rousseau. En compensation, l'emprise de l'avenue de Colombet sera démantelée et verdie. Cette superficie ajoute ainsi 300 m² de superficie verdie au site, portant le pourcentage de verdissement pour l'ensemble du site dédié au projet à près de 32 %. Par ailleurs, le pourcentage de verdissement de chacune des cours dépasse largement les minimums prescrits au zonage, soit 20 % en cour avant et 10 % les autres cours (cour donnant sur le boulevard Perras 65 %, cour donnant sur la rue Jacques-Rousseau 69 %, cour latérale ouest 75 % et cour latérale où se situe l'aire de stationnement 22 %).

Des liens piétons de béton d'une largeur de 1,2 m longent le mur ouest du bâtiment et permettent de relier les deux voies publiques. Le tout étant éclairé à l'aide de bollard avec détecteur de présence. Des unités de stationnement pour vélos sont aménagées

conformément au règlement de zonage.

Une vingtaine d'arbres d'un diamètre variant de 5 cm à 60 cm doivent faire l'objet d'un abattage en raison de l'empreinte du bâtiment et de l'aménagement de l'aire de stationnement. Toutefois, plusieurs espaces asphaltés feront l'objet d'un verdissement, dont l'emprise de l'avenue de Colombet. Par ailleurs, plusieurs arbres, arbustes et vivaces sont prévus afin d'augmenter la canopée, camoufler l'aire de stationnement et créer des zones d'intimités pour les terrasses et les unités résidentielles du rez-de-chaussée. Un total de 11 arbres est requis et parmi eux, 2 sont conservés.

Description du milieu :

Le site est situé dans un secteur résidentiel construit entre les années 1970 et 1990, lequel est composé de bâtiments multiplex sur le boulevard Perras, et d'habitation unifamiliale à proximité. Les bâtiments présentent pour la majorité des multiplex une hauteur de 3 étages, et les habitations unifamiliales une hauteur de 1 à 2 étages. À distance de marche du site visé, on retrouve 2 parcs locaux (Ste-Marthe et Armand-Bombardier), et les commerces et services de proximité sont situés sur la rue André-Ampère (environ 700 m du site) ou sur le boulevard Maurice-Duplessis (environ 1,4 km du site), près du boulevard Armand-Bombardier.

Desserte en transport en commun :

Le secteur est desservi par les circuits d'autobus des lignes 48 (fréquentes aux heures de pointe), 353 (nuit) et 432 (express – métro Cadillac) présentes sur le boulevard Perras. Également, plusieurs lignes d'autobus sont disponibles sur le boulevard Armand-Bombardier, soit la ligne 44 (fréquente aux heures de pointe), 449 (express – métro Radisson) et une ligne de nuit (372). Il est possible d'accéder à une station de métro entre 25 et 45 minutes par les lignes d'autobus desservant le site.

Planification au Plan d'urbanisme et de mobilité :

La planification prévue au Plan d'urbanisme pour le site visé par la demande est la suivante :

- Affectation du sol : Résidentielle
- Paramètres de densité : Intensification douce, 45 logements à l'hectare.

Une zone de cuvette est répertoriée près du bâtiment à démolir, mais elle correspond à un accès au stationnement souterrain du bâtiment existant. Par ailleurs, le projet ne prévoit pas la construction d'un sous-sol. Finalement, le projet respecte les objectifs suivants du PUM : 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.4, 8.3 et 10.1.

Règlement de zonage :

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 448. La réglementation en vigueur pour cette zone est la suivante :

Objet	Caractéristiques de la Zone 448
Usage	H.4 (Habitation Multifamiliale)
Nombre de logements	Min 6 / max 130
Mode d'implantation	Isolé
Type de toit	Plat, à versants
Nombre d'étages	3 – 4 étages
Hauteur maximale en mètres	16 mètres pour un toit plat / 17 mètres pour un toit à versants
Taux d'implantation	Maximum : 50 %
Marges de recul	Avant principale min. : 7,5 mètres Avant secondaire min. : 7,5 mètres Latérale minimale : 2,5 mètres

Total des latérales min. : 5 mètres Arrière minimale : 6 mètres
--

Dérogations :

Les dérogations prévues à la résolution du projet particulier PP-166 visent le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec. Toutefois, pour fins de précision, le site visé est divisé en 3 secteurs d'application, représentés de la façon suivante :

- Secteur d'application A : Partie du lot 1 276 444 occupé par les bâtiments situés aux 12515 à 12595, avenue Élie-Beauregard, 12535 à 12595, avenue Nicolas-Joly et 7800-7810 et 7890-7900, rue Jacques-Rousseau;
- Secteur d'application B : Partie du lot 1 276 444 destiné à accueillir le projet de construction du bâtiment sis au 7871, boulevard Perras (future adresse), dont la superficie approximative de l'assiette du site est de 3 517m²;
- Secteur d'application C : Partie du lot 1 276 444 occupé par le bâtiment situé au 7950, rue Jacques-Rousseau.

Le tout étant illustré à l'annexe B de la résolution.

Dérogations au Règlement de zonage (RCA09-Z01)

Les dérogations suivantes au Règlement de zonage (RCA09-Z01, tel qu'amendé) sont nécessaires pour permettre la construction du bâtiment résidentiel sur le lot 1 276 444 :

- a) **Grille 448 et articles 85.8 et 99** : Hauteur en étages, uniquement pour le secteur d'application B;
- b) **Grille 448 et articles 85.8 et 98** : Hauteur en mètres, uniquement pour le secteur d'application B;
- c) **Grille 448 et articles 85.8 et 88** : Marges de recul avant (5,5 m sur le boulevard Perras et de 4 m sur la rue Jacques-Rousseau), uniquement pour le secteur d'application B;
- d) **Grille 448 et articles 85.8 et 90** : Marge de recul latéral, uniquement pour le secteur d'application A;
- e) **Article 86** : Nombre maximal de bâtiments principaux par terrain, uniquement pour le secteur d'application A;
- f) **Article 95** : Pourcentage de maçonnerie d'une façade, uniquement pour le secteur d'application B;
- g) **Article 109** : Superficie des ouvertures (inférieure à 15% de la superficie totale d'une façade avant principale, et inférieure à 15% de la superficie du rez-de-chaussée de la façade avant principale), uniquement pour le secteur d'application B;
- h) **Article 115** : Distance entre une rampe d'accès et une limite de terrain, uniquement pour le secteur d'application C;
- i) **Article 138 (note 5)** : Dissimulation d'un boîtier ou d'un cabinet de distribution électrique, uniquement pour le secteur d'application B;
- j) **Article 140** : Dimensions d'un boîtier ou d'un cabinet de distribution

électrique, uniquement pour le secteur d'application B;

k) **Article 170** : Largeur d'une voie d'accès à double sens (5,3 m), uniquement pour le secteur d'application B;

l) **Articles 180 et 182** : Largeur d'une case de stationnement (2,6 m), uniquement pour le secteur d'application B;

m) **Articles 180 et 183** : Nombre minimal d'unités de stationnement exigé pour les bâtiments des secteurs d'application B et C;

n) **Articles 180 et 189** : Aucun stationnement intérieur n'est exigé pour le secteur d'application B;

o) **Articles 180 et 207.1** : Superficie paysagée d'une aire de stationnement, uniquement pour le secteur d'application B;

p) **Articles 180 et 213.1** : Aucune borne de recharge n'est exigée pour le secteur d'application B.

Déroptions au Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)

Les dérogations suivantes au Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018, tel qu'amendé) sont nécessaires pour permettre la construction du bâtiment résidentiel sur le lot numéro 1 276 444 :

a) **Article 25.1** : La structure du toit n'a pas besoin d'être conçue pour recevoir un toit végétalisé, uniquement pour le secteur d'application B;

b) **Article 25.4** : Résistance thermique de la toiture, uniquement pour le secteur d'application B.

Déroptions au Règlement sur le lotissement (RCA09-L01)

Les dérogations suivantes au Règlement sur le lotissement (RCA09-L01, tel qu'amendé) sont nécessaires pour permettre la construction du bâtiment résidentiel sur le lot 1 276 444 :

a) **Article 6, paragraphe 3** : – Modification d'un terrain déjà bâti qui rend l'immeuble non conforme au règlement de zonage RCA09-Z01 seulement, et uniquement pour les secteurs d'application A et C;

b) **Article 30** : Permis de construction pour un nouveau bâtiment sur un terrain qui ne forme pas un lot distinct, uniquement pour le secteur d'application B.

Conditions

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

- Le bâtiment projeté au secteur d'application B doit avoir une hauteur maximale de 6 étages et 20 mètres;
- Les marges de recul avant minimales du secteur d'application B sont de 5,5 m en bordure du boulevard Perras et de 4 m en bordure de la rue Jacques-Rousseau;
- Chacune des façades du bâtiment projeté au secteur d'application B doit être recouverte de maçonnerie dans une proportion minimale de 40 % de leur aire totale respective, en excluant du calcul les fondations de béton et les ouvertures;

- La largeur minimale d'une case de stationnement du secteur d'application B est de 2,6 m. Les autres dispositions de l'article 182 continuent de s'appliquer;
- Un maximum de 25 unités de stationnement peut être aménagé au secteur d'application B, entre le bâtiment projeté et le bâtiment existant de 8 étages. L'aire de stationnement doit être accessible uniquement à partir de la voie d'accès présente sur la rue Jacques-Rousseau et portant le nom d'avenue Jean-Jalbot;
- Les cases de stationnement du secteur d'application B doivent être clairement identifiées par un lignage au sol et par un panneau d'identification pour celles réservées pour le bâtiment de 8 étages;
- L'aire de stationnement du secteur d'application B doit être entièrement précâblée afin de pouvoir recevoir des bornes de recharge pour véhicules électriques, le cas échéant;
- Les aménagements paysagers du secteur d'application B doivent comprendre le démantèlement de la voie d'accès nommée « avenue de Colombet » et le verdissement de cette espace, incluant la plantation d'au moins 1 arbre. De plus, le verdissement du secteur d'application B doit être équivalent à au moins 1100 m² de superficie et comprendre au moins 11 arbres, incluant les arbres à conserver;
- Un boîtier ou un cabinet de distribution électrique doit être dissimulé de la voie publique par une clôture opaque;
- À l'exception des jours de collecte, l'entreposage des matières résiduelles du secteur d'application B doit se faire dans un local conçu à cette fin, climatisé ou réfrigéré et situé à l'intérieur du bâtiment principal;
- Tous les éléments végétaux prévus du secteur d'application B doivent être maintenus dans un bon état de viabilité et remplacés au besoin, afin de maintenir le couvert végétal sain.

Critères de PIIA

L'approbation du conseil doit tenir compte, en plus des critères cités à l'article 16 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA03-1009), des critères d'évaluation supplémentaires suivants :

- a) L'implantation du bâtiment du secteur d'application B tend à rencontrer les implantations présentées sur le plan projet d'implantation de l'annexe C faisant partie de la résolution;
- b) L'apparence architecturale du bâtiment du secteur d'application B tend à rencontrer les vues en perspective de l'Annexe D faisant partie de la résolution;
- c) Le concept d'aménagement de site et d'aménagement paysager, incluant l'aménagement des liens piétons et de l'aire de stationnement du secteur d'application B, tend à rencontrer le plan de l'Annexe E faisant partie de la résolution.

Lettre de garantie bancaire

Aucune lettre de garantie bancaire n'est requise.

Délai de réalisation

Les travaux de construction du secteur d'application B autorisés par la présente résolution

doivent faire l'objet d'une demande de permis de construction dans les 60 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 sera nulle et sans effet.

Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs du secteur d'application B doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin de la validité du permis de construction, excluant de cette période celle du 15 novembre au 15 mai.

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-166 » sur le projet particulier visant à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide financière et d'hébergement au 7871, boulevard Perras (future adresse) sur le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec.

Le tout, relativement à la demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro 3003669659.

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

- Le projet s'inscrit dans les orientations stratégiques de la Ville de Montréal, soit le développement de logements destinés aux ménages à faible revenu et aux ménages vulnérables ainsi que le soutien aux formules innovantes de logement abordable;
- Le projet implique des dérogations aux règles d'urbanisme en vigueur, notamment en matière de transition écologique et de verdissement. Toutefois, il s'inscrit dans un contexte exceptionnel visant à répondre à des besoins sociaux importants :
 - o Le projet constitue une réponse rapide à la crise du logement, en particulier pour des segments de la population économiquement vulnérables. La construction de logements sociaux vient répondre à des impératifs de solidarité sociale, en offrant un soutien significatif aux personnes défavorisées ou vulnérables;
 - o Les modalités de réalisation du projet s'inscrivent dans un partenariat public/privé qui permet la construction de logements sociaux à de faibles coûts;
 - o Les avantages sociaux et économiques du projet garantissent un impact positif global sur la communauté.
- Le projet sera réalisé à très courte échéance, garantissant ainsi la disponibilité des unités résidentielles prochainement;
- Ce projet permet d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme et de mobilité.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTREAL 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)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : soumis à la séance du 5 juin 2026
Suivi de la procédure d'adoption habituelle pour décision par le conseil d'arrondissement

****La résolution du PP-166 est exclue du processus d'approbation référendaire considérant le caractère du projet (logement social), et ce, en vertu de l'article 123.1, paragraphe 2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)**

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(ère) en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2026-06-22

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



Dossier # : 1263469005

Unité administrative responsable :	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
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément aux articles 42 et 206.5 des sections 5 et 31.2 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 l'implantation, à l'apparence architecturale et à l'aménagement du terrain pour un bâtiment multifamilial comportant 36 unités prévu au 14664, rue Bernard-Geoffrion.

Considérant la recommandation favorable à la majorité des membres du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance régulière du 10 juillet 2026, il est recommandé :

D'approuver dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément aux articles 42 et 206.5 des sections 5 et 31.2 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), les plans relatifs à l'implantation, à l'apparence architecturale et à l'aménagement du terrain pour un bâtiment multifamilial comportant 36 unités prévu au 14664, rue Bernard-Geoffrion, sur le lot numéro 6 712 046, du cadastre du Québec, circonscription de Montréal, dans le district de La Pointe-aux-Prairies.

Le tout, tel qu'illustré sur les perspectives et les élévations préparées par *Agapi + Alt Architectes Inc.* déposés et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques en date du 3 juillet 2026, sur le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre, monsieur Xavier Lachance, en date du 12 janvier 2026, minute 1547, de même que sur les plans présentant l'aménagement du terrain, soumis et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 3 juillet 2026.

Sur approbation de la Direction du développement du territoire et études techniques, des matériaux et des couleurs équivalents, ainsi que des matériaux de qualité supérieure peuvent être utilisés.

Le tout, relativement à la demande de permis de construction numéro 3003658831.

La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à cette demande pour la raison suivante :

- Les objectifs et critères d'évaluation applicables au projet en matière d'implantation du bâti, d'architecture et d'aménagement paysager sont respectés

Garantie Bancaire

Préalablement à l'émission du permis de construction, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable à titre de garantie monétaire visant à assurer la réalisation des aménagements de terrain tels que soumis dans la présente demande et tels que recommandés dans les conclusions de l'*Évaluation de la viabilité des aménagements pour les terrains adjacents à une voie ferrée principale* réalisée par la firme WSP (rapport initial et notes techniques subséquentes). Le montant de cette garantie est établi à 50 000\$.

Cette lettre de garantie bancaire irrévocable 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 prévoir une disposition obligeant un renouvellement automatique ainsi qu'une clause obligeant l'émetteur à aviser le directeur de son annulation.

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

Cette lettre de garantie bancaire irrévocable sera remise au requérant lorsqu'une inspection démontrera que les travaux auront été réalisés à la satisfaction de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

Défaut

Si les travaux ne sont pas terminés dans les délais réglementaires, 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.

Signé par Luc CASTONGUAY **Le** 2026-07-17 15:52

Signataire :

Luc CASTONGUAY

Directeur

Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques

IDENTIFICATION

Dossier # :1263469005

Unité administrative responsable :	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
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément aux articles 42 et 206.5 des sections 5 et 31.2 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 l'implantation, à l'apparence architecturale et à l'aménagement du terrain pour un bâtiment multifamilial comportant 36 unités prévu au 14664, rue Bernard-Geoffrion.

CONTENU

CONTEXTE

La Direction du développement du territoire et études techniques a reçu une demande de permis de construction pour un bâtiment multifamilial isolé comportant 36 logements, « Mimosa 3 », projeté au 14664, rue Bernard-Geoffrion, sur le lot numéro 6 712 046. Ce secteur est soumis à la procédure des PIIA en vertu des articles 42 et 206.5 des sections 5 et 31.2 applicables respectivement au secteur de la 53^e Avenue et de la rue Victoria et aux terrains adjacents à une gare de triage ferroviaire ou à une voie ferrée principale, du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01). Le projet doit ainsi respecter les objectifs et les critères de ces sections.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Aucune

DESCRIPTION

Description du projet

La demande vise la construction d'un bâtiment multifamilial (36 logements) isolé de trois (3) étages dans le secteur de développement résidentiel dénommé « Pointe Est ». L'apparence du bâtiment est similaire à celui des autres modèles construits dans ce secteur. Le stationnement sera exclusivement situé au sous-sol. L'accès y sera assuré par une voie d'accès conjointe avec le bâtiment à construire sur le lot voisin portant le numéro 6 712 047 – Mimosa 4. Cette aire de stationnement comportera 36 unités de stationnement. Le traitement de l'ensemble des élévations comprend un agencement de briques et de blocs architecturaux. Le tout, tel qu'illustré sur les documents préparés par *Agapi + Alt Architectes Inc.* déposés et estampillés par la Direction du développement du territoire et études

techniques, en date du 3 juillet 2026.

Sur approbation de la Direction du développement du territoire et études techniques, des matériaux et des couleurs équivalents, ainsi que des matériaux de qualité supérieure peuvent être utilisés.

L'implantation du bâtiment est illustrée sur le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre, monsieur Xavier Lachance, en date du 12 janvier 2026, minute 1547.

L'aménagement du terrain est composé d'arbres, d'arbustes, de massifs de plantation et de gazon en plaque. Le tout est illustré sur les plans des aménagements paysagers déposés et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date 3 juillet 2026.

Par ailleurs, comme le projet est limitrophe à une voie ferrée principale, le projet a été soumis à une *Évaluation de la viabilité des aménagements pour les terrains adjacents à une voie ferrée principale*, tel que stipulé à la section 4.8 du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. La firme-conseil WSP a ainsi été mandatée par le requérant pour réaliser cette évaluation, qui se traduit par un rapport de 900 pages émis en avril 2019. Une note technique datée du 18 novembre 2025 a été produite par le consultant afin de prendre en considération les modifications apportées au projet.

Le consultant émet plusieurs recommandations visant à minimiser les nuisances générées par la présence de l'emprise ferroviaire sur le projet et sur son environnement. Les recommandations visent une série de mesures de mitigations concernant les nuisances sonores et vibratoires ainsi que sur la sécurité en cas de déraillements. Ce rapport a été soumis au CN pour approbation. Après analyse, le CN considère que les mesures de mitigations prévues au rapport de WSP sont adéquates et permettent le développement des terrains limitrophes à son emprise. La Division de la planification urbaine de la Direction de l'urbanisme de la ville de Montréal a également confirmé que les recommandations de WSP répondaient aux dispositions de la section 4.8 du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

Les mesures de mitigation les plus significatives sont les suivantes :

- Aménager un talus compacté à 95 % au Proctor modifié d'une hauteur minimale de 2,5 m tout au long de la limite de l'emprise ferroviaire. Ce talus planté a une utilité acoustique et sécuritaire;
- L'enveloppe du bâtiment doit permettre le respect des normes acoustiques;
- Le type de fenestration et les ouvertures sont soumis à des normes spécifiques, notamment pour les chambres à coucher;
- Éviter tout percement de l'enveloppe du bâtiment;
- Une tranchée d'une profondeur minimale de 4,5 mètres et d'au moins 1 mètre de large et remplie d'un matériau léger doit être creusée tout le long des façades;
- Installer un matériau isolant des vibrations sur les fondations des bâtiments ainsi qu'au niveau des colonnes structurales afin de minimiser la transmission de vibrations à l'intérieur du bâtiment;
- Installer des clôtures et des panneaux de signalisation le long de l'emprise du CN.

Règlement de zonage (RCA09-Z01)

Le site se trouve dans la zone 601 dans laquelle les classes d'usages H.1 « habitation unifamiliale », H.2 « habitation multifamiliale », H.3 « habitation trifamiliale » et H.4 « habitation collective » sont autorisées. La demande, telle que présentée, respecte les normes relatives aux bâtiments principaux, telles qu'apparaissant au chapitre 5 du Règlement de zonage (RCA09-Z01).

Règlement sur les PIIA (RCA09-PIIA01)

L'approbation doit tenir compte des objectifs et des critères des sections 5 et 31.2 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01). Afin d'alléger le texte, les sections visées sont jointes au sommaire.

Délais :

Tous les travaux d'aménagement prévus dans la présente demande 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. Ces aménagements incluent notamment la berme de sécurité, les plantations sur l'ensemble du site et la tranchée anti-vibration.

Garantie bancaire :

Préalablement à l'émission du permis, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000 \$ à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des recommandations de la firme WSP visant à minimiser les nuisances générées par la présence de l'emprise ferroviaire sur le projet et sur son environnement, de même que la réalisation des aménagements du terrain tel que présentés aux plans ci-joints.

JUSTIFICATION

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

D'approuver dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément aux articles 42 et 206.5 des sections 5 et 31.2 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), les plans relatifs à l'implantation, à l'apparence architecturale et à l'aménagement du terrain pour un bâtiment multifamilial comportant 36 unités prévu au 14664, rue Bernard-Geoffrion, sur le lot numéro 6 712 046, du cadastre du Québec, circonscription de Montréal, dans le district de La Pointe-aux-Prairies.

Le tout, tel qu'illustré sur les perspectives et les élévations préparées par *Agapi + Alt Architectes Inc.* déposés et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques en date du 3 juillet 2026, sur le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre, monsieur Xavier Lachance, en date du 12 janvier 2026, minute 1547, de même que sur les plans présentant l'aménagement du terrain, soumis et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 3 juillet 2026.

Sur approbation de la Direction du développement du territoire et études techniques, des matériaux et des couleurs équivalents, ainsi que des matériaux de qualité supérieure peuvent être utilisés.

Le tout, relativement à la demande de permis de construction numéro 3003658831.

La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à cette demande pour la raison suivante :

- Les objectifs et critères d'évaluation applicables au projet en matière d'implantation du bâti, d'architecture et d'aménagement paysager sont respectés.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Lettre de garantie bancaire de 50 000\$.

MONTREAL 2030

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 6 juillet 2026

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : soumis à la séance du 10 juillet 2026

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

Normand LABBÉ
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Luc CASTONGUAY
Directeur

Le : 2026-07-13



Dossier # : 1263469007

Unité administrative responsable :	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
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément aux articles 42 et 206.5 des sections 5 et 31.2 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 l'implantation, à l'apparence architecturale et à l'aménagement du terrain pour un bâtiment multifamilial comportant 36 unités prévu au 14668, rue Bernard-Geoffrion.

Considérant la recommandation favorable et unanime des membres du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance régulière du 10 juillet 2026, il est recommandé :

D'approuver dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément aux articles 42 et 206.5 des sections 5 et 31.2 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), les plans relatifs à l'implantation, à l'apparence architecturale et à l'aménagement du terrain pour un bâtiment multifamilial comportant 36 unités prévu au 14668, rue Bernard-Geoffrion, sur le lot numéro 6 712 047, du cadastre du Québec, circonscription de Montréal, dans le district de La Pointe-aux-Prairies.

Le tout, tel qu'illustré sur les perspectives et les élévations préparées par *Agapi + Alt Architectes Inc.* déposés et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 3 juillet 2026, sur le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre, monsieur Xavier Lachance, en date du 12 janvier 2026, minute 1548, de même que sur les plans présentant l'aménagement du terrain, soumis et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 3 juillet 2026.

Sur approbation de la Direction du développement du territoire et études techniques, des matériaux et des couleurs équivalents, ainsi que des matériaux de qualité supérieure peuvent être utilisés.

Le tout, relativement à la demande de permis de construction numéro 3003658835.

La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à cette demande pour la raison suivante :

- Les objectifs et critères d'évaluation applicables au projet en matière d'implantation du bâti, d'architecture et d'aménagement paysager sont respectés.

Garantie Bancaire

Préalablement à l'émission du permis de construction, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable à titre de garantie monétaire visant à assurer la réalisation des aménagements de terrain tels que soumis dans la présente demande et tels que recommandés dans les conclusions de l'*Évaluation de la viabilité des aménagements pour les terrains adjacents à une voie ferrée principale* réalisée par la firme WSP (rapport initial et notes techniques subséquentes). Le montant de cette garantie est établi à 50 000\$.

Cette lettre de garantie bancaire irrévocable 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 prévoir une disposition obligeant un renouvellement automatique ainsi qu'une clause obligeant l'émetteur à aviser le directeur de son annulation.

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

Cette lettre de garantie bancaire irrévocable sera remise au requérant lorsqu'une inspection démontrera que les travaux auront été réalisés à la satisfaction de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

Défaut

Si les travaux ne sont pas terminés dans les délais réglementaires, 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.

Signé par Luc CASTONGUAY **Le** 2026-07-17 15:35

Signataire :

Luc CASTONGUAY

Directeur

Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles , Direction du développement du territoire et études techniques

IDENTIFICATION

Dossier # :1263469007

Unité administrative responsable :	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
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément aux articles 42 et 206.5 des sections 5 et 31.2 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 l'implantation, à l'apparence architecturale et à l'aménagement du terrain pour un bâtiment multifamilial comportant 36 unités prévu au 14668, rue Bernard-Geoffrion.

CONTENU

CONTEXTE

La Direction du développement du territoire et études techniques a reçu une demande de permis de construction pour un bâtiment multifamilial isolé comportant 36 logements, « Mimosa 4 », projeté au 14668, rue Bernard-Geoffrion, sur le lot numéro 6 712 047. Ce secteur est soumis à la procédure des PIIA en vertu des articles 42 et 206.5 des sections 5 et 31.2 applicables respectivement au secteur de la 53^e Avenue et de la rue Victoria et aux terrains adjacents à une gare de triage ferroviaire ou à une voie ferrée principale, du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01). Le projet doit ainsi respecter les objectifs et les critères de ces sections.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Aucune

DESCRIPTION

Description du projet

La demande vise la construction d'un bâtiment multifamilial (36 logements) isolé de trois (3) étages dans le secteur de développement résidentiel dénommé « Pointe Est ». L'apparence du bâtiment est similaire à celui des autres modèles construits dans ce secteur. Le stationnement sera exclusivement situé au sous-sol. L'accès y sera assuré par une voie d'accès conjointe avec le bâtiment à construire sur le lot voisin portant le numéro 6 712 046 – Mimosa 3. Cette aire de stationnement comportera 36 unités de stationnement. Le traitement de l'ensemble des élévations comprend un agencement de briques et de blocs architecturaux. Le tout, tel qu'illustré sur les documents préparés par *Agapi + Alt Architectes Inc.* déposés et estampillés par la Direction du développement du territoire et études

techniques, en date du 3 juillet 2026.

Sur approbation de la Direction du développement du territoire et études techniques, des matériaux et des couleurs équivalents, ainsi que des matériaux de qualité supérieure peuvent être utilisés.

L'implantation du bâtiment est illustrée sur le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre, monsieur Xavier Lachance, en date du 12 janvier 2026, minute 1548.

L'aménagement du terrain est composé d'arbres, d'arbustes, de massifs de plantation et de gazon en plaque. Le tout est illustré sur les plans des aménagements paysagers déposés et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date 3 juillet 2026.

Par ailleurs, comme le projet est limitrophe à une voie ferrée principale, le projet a été soumis à une *Évaluation de la viabilité des aménagements pour les terrains adjacents à une voie ferrée principale*, tel que stipulé à section 4.8 du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. La firme-conseil WSP a ainsi été mandatée par le requérant pour réaliser cette évaluation, qui se traduit par un rapport de 900 pages émis en avril 2019. Une note technique datée du 18 novembre 2025 a été produite par le consultant afin de prendre en considération les modifications apportées au projet.

Le consultant émet plusieurs recommandations visant à minimiser les nuisances générées par la présence de l'emprise ferroviaire sur le projet et sur son environnement. Les recommandations visent une série de mesures de mitigations concernant les nuisances sonores et vibratoires ainsi que sur la sécurité en cas de déraillements. Ce rapport a été soumis au CN pour approbation. Après analyse, le CN considère que les mesures de mitigations prévues au rapport de WSP sont adéquates et permettent le développement des terrains limitrophes à son emprise. La Division de la planification urbaine de la Direction de l'urbanisme de la ville de Montréal a également confirmé que les recommandations de WSP répondaient aux dispositions de la section 4.8 du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

Les mesures de mitigation les plus significatives sont les suivantes :

- Aménager un talus compacté à 95 % au Proctor modifié d'une hauteur minimale de 2,5 m tout au long de la limite de l'emprise ferroviaire. Ce talus planté a une utilité acoustique et sécuritaire;
- L'enveloppe du bâtiment doit permettre le respect des normes acoustiques;
- Le type de fenestration et les ouvertures sont soumis à des normes spécifiques, notamment pour les chambres à coucher;
- Éviter tout percement de l'enveloppe du bâtiment;
- Une tranchée d'une profondeur minimale de 4,5 mètres et d'au moins 1 mètre de large et remplie d'un matériau léger doit être creusée tout le long des façades;
- Installer un matériau isolant des vibrations sur les fondations des bâtiments ainsi qu'au niveau des colonnes structurales afin de minimiser la transmission de vibrations à l'intérieur du bâtiment;
- Installer des clôtures et des panneaux de signalisation le long de l'emprise du CN.

Règlement de zonage (RCA09-Z01)

Le site se trouve dans la zone 601 dans laquelle les classes d'usages H.1 « habitation unifamiliale », H.2 « habitation multifamiliale », H.3 « habitation trifamiliale » et H.4 « habitation collective » sont autorisées. La demande, telle que présentée, respecte les normes relatives aux bâtiments principaux, telles qu'apparaissant au chapitre 5 du Règlement de zonage (RCA09-Z01).

Règlement sur les PIIA (RCA09-PIIA01)

L'approbation doit tenir compte des objectifs et des critères des sections 5 et 31.2 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01). Afin d'alléger le texte, les sections visées sont jointes au sommaire.

Délais :

Tous les travaux d'aménagement prévus dans la présente demande 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. Ces aménagements incluent notamment la berme de sécurité, les plantations sur l'ensemble du site et la tranchée anti-vibration.

Garantie bancaire :

Préalablement à l'émission du permis, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000 \$ à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des recommandations de la firme WSP visant à minimiser les nuisances générées par la présence de l'emprise ferroviaire sur le projet et sur son environnement, de même que la réalisation des aménagements du terrain tel que présentés aux plans ci-joints.

JUSTIFICATION

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

D'approuver dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) conformément aux articles 42 et 206.5 des sections 5 et 31.2 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles (RCA09-PIIA01), les plans relatifs à l'implantation, à l'apparence architecturale et à l'aménagement du terrain pour un bâtiment multifamilial comportant 36 unités prévu au 14668, rue Bernard-Geoffrion, sur le lot numéro 6 712 047, du cadastre du Québec, circonscription de Montréal, dans le district de La Pointe-aux-Prairies.

Le tout, tel qu'illustré sur les perspectives et les élévations préparées par *Agapi + Alt Architectes Inc.* déposés et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 3 juillet 2026, sur le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre, monsieur Xavier Lachance, en date du 12 janvier 2026, minute 1548, de même que sur les plans présentant l'aménagement du terrain, soumis et estampillés par la Direction du développement du territoire et études techniques, en date du 3 juillet 2026.

Sur approbation de la Direction du développement du territoire et études techniques, des matériaux et des couleurs équivalents, ainsi que des matériaux de qualité supérieure peuvent être utilisés.

Le tout, relativement à la demande de permis de construction numéro 3003658835.

La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à cette demande pour la raison suivante :

- Les objectifs et critères d'évaluation applicables au projet en matière d'implantation du bâti, d'architecture et d'aménagement paysager sont respectés.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Lettre de garantie bancaire de 50 000\$.

MONTREAL 2030

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 6 juillet 2026

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : soumis à la séance du 10 juillet 2026

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

Normand LABBÉ
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Luc CASTONGUAY
Directeur

Le : 2026-07-13



Dossier # : 1265909007

Unité administrative responsable :	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
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), et 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, tel qu'amendé), des plans relatifs à l'implantation, à la construction et à l'aménagement de terrain d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement au 7871, boulevard Perras (future adresse).

CONSIDÉRANT la recommandation favorable et unanime du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance spéciale du 20 juillet 2026,
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), et 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, tel qu'amendé), des plans relatifs à l'implantation, la construction et l'aménagement de terrain d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement au 7871, boulevard Perras (future adresse), sur le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec.

D'approuver les plans relatifs à l'implantation, la construction et l'aménagement de terrain d'un bâtiment résidentiel, le tout tel qu'illustré sur les plans et documents suivants :

- L'architecture du bâtiment est illustrée sur les plans préparés par Yelle Maillé architectes, en date du 25 juin 2026 et estampillés par la Direction du développement du territoire et des études techniques le 10 juillet 2026;
- L'implantation du bâtiment est illustrée sur le plan préparé par Monsieur Éric Chalifour, arpenteur-géomètre, minute 10692 en date du 17 juillet 2026;
- L'aménagement de terrain est illustré sur les plans préparés par Atelier Hors Site, design et architecture de paysage en date du 17 juillet 2026 et estampillés par la Direction du développement du territoire et des études techniques le 17 juillet 2026.

Le tout, relativement à la demande de permis de construction portant le numéro 3003675735.

Les membres demandent toutefois que les éléments suivants soient pris en compte :

- La plantation des deux arbres manquants à la proposition d'aménagement paysager en pièce jointe soit effectuée à même l'ancienne voie d'accès/circulation anciennement définie comme l'avenue de Colombet;
- Que la porte d'accès au bâtiment prévue sur la façade donnant sur la rue Jacques-Rousseau soit davantage aménagée comme une porte d'accès principal au bâtiment et non pas comme une porte de service.

ADOPTÉ

Signé par Valérie G GAGNON **Le** 2026-07-28 11:36

Signataire :

Valérie G GAGNON

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

IDENTIFICATION

Dossier # :1265909007

Unité administrative responsable :	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
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Demande d'approbation, dans le cadre de la procédure sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), et 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, tel qu'amendé), des plans relatifs à l'implantation, à la construction et à l'aménagement de terrain d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement au 7871, boulevard Perras (future adresse).

CONTENU

CONTEXTE

Faisant suite à l'adoption par le conseil d'arrondissement de la résolution sur le projet particulier PP-166, la Division de l'urbanisme, des permis et de l'inspection a reçu une demande de permis de construction visant l'implantation, la construction et l'aménagement de terrain d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide financière et d'hébergement au 7871, boulevard Perras (future adresse), sur le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec.

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, tel qu'amendé).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Résolution à venir le 30 juillet 2026 : Adoption du projet particulier PP-166.
Résolution CA26 30 07 0191: en date du 7 juillet 2026 – Adoption premier projet de résolution du projet particulier numéro PP-166.

DESCRIPTION

Le projet vise la construction de 100 unités de logement pour personnes âgées autonomes à faible revenu sur le site appartenant à l'Office municipal d'habitation de Montréal, lequel est connu sous le nom de « Habitations Marie-Victorin ». Le projet est porté par un organisme à but non lucratif dédié à la construction de logements hors marché pour aînés.

Le futur bâtiment présente une hauteur de 6 étages et d'un peu plus de 18 mètres. Il a une forme rectangulaire de 19,68 m x 60,41 m et sa façade principale fait face au boulevard Perras. L'entrée principale est couverte d'une marquise et pourvue d'une porte vitrée et d'une grande fenêtre latérale. Parmi les 100 unités résidentielles projetées, 20 sont des

studios, 69 comportent une chambre à coucher et 11 comportent 2 chambres à coucher. Équipé de deux ascenseurs, de gicleurs et d'un espace de stationnement extérieur réservé sur le futur lot voisin, le bâtiment inclura également une salle commune multifonctionnelle avec cuisine et une terrasse extérieure commune, le tout favorisant la socialisation des résidentes et résidents. Une salle à déchets intérieure est prévue, de même qu'un espace de stationnement intérieur pour triporteur. Chaque unité de logement offre des aménagements adaptés avec des cuisines fonctionnelles et des salles de bain accessibles, en plus d'un balcon d'une superficie typique de 2,4 m de largeur par 1,8 m de profondeur. Les espaces communs et les corridors sont climatisés, et un appareil de climatisation portatif est fourni par chambre à coucher dans chaque logement. Le bâtiment ne comporte pas de sous-sol. L'ensemble des équipements est situé au rez-de-chaussée ou au toit.

Le bâtiment est revêtu de maçonnerie dans les tons beige et brun, et de revêtement métallique dans les tons étain et argent brillant. En façade principale face au boulevard Perras, le revêtement de maçonnerie équivaut à environ 45 % et la façade face à la rue Jacques-Rousseau en contient environ 41 %. De façon générale, les deux premiers niveaux sont entièrement couverts de maçonnerie dont l'appareillage est en panneresse. De plus, pour marquer davantage l'entrée, l'appareillage est en damier.

Les matériaux et les couleurs retenus sont les suivants :

Brique	Tous les murs	Mahogany Velour IronSpot, Canada Brick
Brique	Tous les murs	Sunnybrook Blend, Canada Brick
Brique	Tous les murs	Sierra Sandstone, Canada Brick
Revêtement métallique	Tous les murs	Étain Léger, Vicwest
Revêtement métallique	Tous les murs	Argent Brillant, Vicwest

Sur approbation de la Direction du développement du territoire et études techniques, des matériaux et des couleurs équivalents, ainsi que des matériaux de qualité supérieure peuvent être utilisés.

Aménagement du site et aménagement paysager :

Le nouveau bâtiment aura une empreinte au sol plus grande que celui qui sera démoli. Un stationnement extérieur sera aménagé entre cette nouvelle construction et l'immeuble existant de 8 étages, sur le terrain de ce dernier. Cet aménagement profitera aux deux bâtiments résidentiels adjacents, dont la construction projetée. Une servitude réelle viendra garantir l'accessibilité à l'aire de stationnement et la disponibilité d'un nombre spécifiques de cases pour les occupants du nouveau bâtiment. On accédera à ce stationnement par l'entrée actuelle, via la rue Jacques-Rousseau. Bien que cette voie d'accès soit privée, elle est localement désignée sous le nom d'avenue Jean-Jalbot. Un total de 24 cases de stationnement est prévu, dont 11 sont reconduites pour desservir le bâtiment de 8 étages existant et 13 sont réservées pour le projet à venir. Deux cases sont aménagées pour des personnes à mobilité réduite et les infrastructures nécessaires pour accueillir 2 bornes de recharge pour véhicules électriques sont prévues. Le pourcentage de verdissement de l'aire de stationnement projetée ne rencontre pas la norme prescrite au Règlement de zonage. Un minimum de 25 % de superficie paysagée est exigé, alors qu'environ 18 % de verdissement est prévu à l'intérieur de l'aire de stationnement et de l'enceinte définie autour de celle-ci. Ceci s'explique en partie du fait que l'aire de stationnement est adossée au trottoir existant et reliant le bâtiment existant de 8 étages à la rue Jacques-Rousseau. En compensation, l'emprise de l'avenue de Colombet sera démantelée et verdie. Cette superficie ajoute ainsi 300 m² de superficie verdie à l'ensemble du site.

Des liens piétons de béton d'une largeur de 1,2 m longent le mur ouest du bâtiment et permettent de relier les deux voies publiques. Le tout étant éclairé à l'aide de bollards avec détecteurs de présence. Des unités de stationnement pour vélos sont aménagées

conformément au Règlement de zonage, en cour latérale près du boulevard Perras.

Une vingtaine d'arbres d'un diamètre variant de 5 cm à 60 cm doivent faire l'objet d'un abattage en raison de l'empreinte du bâtiment et de l'aménagement de l'aire de stationnement. Toutefois, plusieurs espaces asphaltés feront l'objet d'un verdissement, dont l'emprise de l'avenue de Colombet. Par ailleurs, plusieurs arbres, arbustes et vivaces sont prévus afin d'augmenter la canopée sur le site, camoufler l'aire de stationnement et créer des zones d'intimité pour les terrasses et les unités résidentielles du rez-de-chaussée. Un total de 11 arbres est requis et, parmi eux, 2 sont conservés.

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 448. 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-166.

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA03-11009)

Les critères d'évaluation applicables énoncés à l'article 16 du Règlement sur les projets particuliers de l'arrondissement (RCA03-11009) sont :

- Conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales d'aménagement, d'architecture et de design;
- Qualité d'intégration du projet sur le plan architectural;
- Efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;
- Efficacité et qualité 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.

Critères d'évaluation supplémentaires prescrits au PP-166

Le projet doit être évalué en fonction des critères supplémentaires suivants :

- a)** L'implantation du bâtiment du secteur d'application B tend à rencontrer les implantations présentées sur le plan projet d'implantation de l'annexe C faisant partie de la résolution;
- b)** L'apparence architecturale du bâtiment du secteur d'application B tend à rencontrer les vues en perspective de l'Annexe D faisant partie de la résolution;
- c)** Le concept d'aménagement de site et d'aménagement paysager, incluant l'aménagement des liens piétons et de l'aire de stationnement des secteurs d'application B et C, tend à rencontrer le plan de l'Annexe E faisant partie de la résolution.

JUSTIFICATION

La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à cette 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, tel qu'amendé), les plans relatifs à l'implantation, à la construction et à l'aménagement de terrain d'un bâtiment résidentiel pour personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement au 7871, boulevard Perras (future adresse),

sur le lot numéro 1 276 444 du cadastre du Québec.

Le tout est illustré sur les plans et documents suivants :

- L'architecture du bâtiment est illustrée sur les plans préparés par Yelle Maillé architectes, en date du 25 juin 2026 et estampillés par la Direction du développement du territoire et des études techniques le 10 juillet 2026;
- L'implantation du bâtiment est illustrée sur le plan préparé par monsieur Éric Chalifour, arpenteur-géomètre, minute 10692 en date du 17 juillet 2026;
- L'aménagement de terrain est illustré sur les plans préparés par Atelier Hors Site, design et architecture de paysage en date du 17 juillet 2026 et estampillés par la Direction du développement du territoire et des études techniques le 17 juillet 2026.

Le tout, relativement à la demande de permis de construction portant le numéro 3003675735.

La Direction du développement du territoire et études techniques recommande de donner suite à cette demande pour les raisons suivantes :

1. Le projet s'inscrit dans les orientations stratégiques de la Ville de Montréal, soit le développement de logements destinés aux ménages à faible revenu et aux ménages vulnérables ainsi que le soutien aux formules innovantes de logement abordable;
2. Le projet constitue une réponse rapide à la crise du logement, en particulier pour des segments de la population économiquement vulnérable. La construction de logements sociaux vient répondre à des impératifs de solidarité sociale, en offrant un soutien significatif aux personnes défavorisées ou vulnérables;
3. Les modalités de réalisation du projet s'inscrivent dans un partenariat public/privé qui permet la construction de logements sociaux à de faibles coûts;
4. Les avantages sociaux et économiques du projet garantissent un impact positif global sur la communauté;
5. L'implantation du bâtiment, son apparence architecturale et le concept de l'aménagement paysager du site tendent à rencontrer les plans faisant partie de la résolution PP-166.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

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. Plus précisément, le projet répond à la priorité numéro 7 : Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Dossier soumis au secrétaire du CCU : le 10 juillet 2026
Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : soumis à la séance spéciale du 20 juillet 2026
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

Melany ROY
conseiller(ere) en aménagement

ENDOSSÉ PAR

Le : 2026-07-24

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