



---

**Procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement  
tenue le lundi 5 mai 2025 à 19 h  
8420, boulevard Lacordaire**

---

**PRÉSENCES :**

Monsieur Michel Bissonnet, maire d'arrondissement  
Monsieur Dominic Perri, conseiller de la ville  
Madame Angela Gentile, conseillère de la ville  
Madame Arij El Korbi, conseillère d'arrondissement

**AUTRES PRÉSENCES :**

Monsieur Steve Beaudoin, Directeur d'arrondissement  
Me Guylaine Champoux, secrétaire d'arrondissement

**CA25 13 0093**

---

**OUVERTURE DE LA SÉANCE.**

Il est proposé par Arij El Korbi  
appuyé par Angela Gentile  
et résolu :

Qu'à 19 h 2, la présente séance du conseil d'arrondissement soit ouverte.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

10.01

**CA25 13 0094**

---

**ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR.**

Il est proposé par Dominic Perri  
appuyé par Arij El Korbi  
et résolu :

Que l'ordre du jour de la présente séance du conseil d'arrondissement soit adopté tel que présenté.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

10.02



**CA25 13 0095**

---

**APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 7 AVRIL 2025.**

Il est proposé par Angela Gentile

appuyé par Arij El Korbi

et résolu :

Que le procès-verbal de la séance ordinaire du 7 avril 2025 soit approuvé tel que soumis à ce conseil.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

10.03

---

**PÉRIODE DE QUESTIONS**

À 19 h 03, le président d'assemblée ouvre la période de questions. Quatre citoyens posent des questions. À 19 h 15, la période de questions est terminée.

**CA25 13 0096**

---

**APPROUVER LA DEMANDE DE RECONNAISSANCE DE L'ORGANISME JE PASSE PARTOUT SERVICES DE SOUTIEN SCOLAIRE ET D'INTERVENTION FAMILIALE, DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE DE RECONNAISSANCE ET GUIDE DE RÉFÉRENCE ET DE SOUTIEN AUX ORGANISMES DE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD, POUR LA PÉRIODE DU 6 MAI 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2028, ET APPROUVER LE PROJET DE CONVENTION EN DÉCOULANT.**

Il est proposé par Arij El Korbi

appuyé par Angela Gentile

et résolu :

D'approuver, dans le cadre de la Politique de reconnaissance et guide de référence et de soutien aux organismes de l'arrondissement de Saint-Léonard, la demande de reconnaissance de l'organisme Je Passe Partout Services de soutien scolaire et d'intervention familiale, sous la classification **Organisme les Collaborateurs**, pour la période du 6 mai 2025 au 31 décembre 2028, et d'approuver le projet de convention en découlant.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

12.01 1250391001

**CA25 13 0097**

**OFFRIR AU CONSEIL DE LA VILLE, EN VERTU DE L'ARTICLE 85 DE LA CHARTE DE LA VILLE DE MONTRÉAL, MÉTROPOLE DU QUÉBEC, QUE L'ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD PRENNE EN CHARGE LA CONCEPTION ET LA RÉALISATION DES TRAVAUX VISANT LE RÉAMÉNAGEMENT GÉOMÉTRIQUE DE L'INTERSECTION LAVOISIER / BELCOURT, SITUÉE SUR LE RÉSEAU ARTÉRIEL ADMINISTRATIF DE LA VILLE (RAAV) DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE SÉCURISATION AUX ABORDS DES ÉCOLES (PSAÉ) POUR L'ANNÉE 2025.**

Il est proposé par Angela Gentile

appuyé par Dominic Perri

et résolu :

D'offrir au conseil de la ville, en vertu de l'article 85 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, que l'arrondissement de Saint-Léonard prenne en charge la conception et la réalisation des travaux visant le réaménagement géométrique de l'intersection Lavoisier / Belcourt, située sur le réseau artériel administratif de la Ville (RAAV) dans le cadre du Programme de sécurisation aux abords des écoles (PSAÉ) pour l'année 2025.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

12.02 1256609004

**CA25 13 0098**

**OCTROI DE CONTRAT - DÉCARBONATION DU COMPLEXE AQUATIQUE DE SAINT-LÉONARD - APPEL D'OFFRES NUMÉRO 300-285 - SOLUTIONS J.L. INC. – 1 690 408,44 \$ (CONTRAT : 1 408 673,70 \$ + CONTINGENCES : 281 734,74 \$).**

Il est proposé par Dominic Perri

appuyé par Arij El Korbi

et résolu :

D'octroyer un contrat à SOLUTIONS J.L. INC., le plus bas soumissionnaire conforme, pour la décarbonation du Complexe aquatique de Saint-Léonard, appel d'offres numéro 300-285, au montant total de 1 408 673,70 \$.

L'adjudicataire fera l'objet d'une évaluation de rendement pour ce contrat conformément à l'encadrement administratif C-OG-APP-D-22-001 « Évaluation du rendement des adjudicataires ».

D'autoriser une dépense maximale de 1 690 408,44 \$, soit 1 408 673,70 \$, le prix de la soumission, augmenté de 281 734,74 \$, à titre de budget de contingences.

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

20.01 1258500002



**CA25 13 0099**

**OCTROI DE CONTRAT - RÉFECTION DE TROTTOIRS (RMT-2025) - APPEL D'OFFRES NUMÉRO 102-195 - CONSTRUCTION LAROTEK INC. – 1 423 379,34 \$ (CONTRAT : 1 222 222,60 \$ + CONTINGENCES : 151 875,87 \$ + INCIDENCES : 49 280,87 \$).**

Il est proposé par Angela Gentile

appuyé par Arij El Korbi

et résolu :

D'octroyer un contrat à CONSTRUCTION LAROTEK INC., le plus bas soumissionnaire conforme, pour la réfection de trottoirs (RMT-2025), appel d'offres numéro 102-195, au montant maximal de 1 222 222,60 \$.

L'adjudicataire fera l'objet d'une évaluation de rendement pour ce contrat conformément à l'encadrement administratif C-OG-APP-D-22-001 « Évaluation du rendement des adjudicataires ».

D'autoriser une dépense maximale de 1 423 379,34 \$, soit 1 222 222,60 \$, le prix de la soumission, augmenté de 151 875,87 \$, à titre de budget de contingences et de 49 280,87 \$, à titre de budget d'incidences.

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

20.02 1256609003

**CA25 13 0100**

**OCTROI DE CONTRAT - RÉAMÉNAGEMENT D'UNE PARTIE DE LA CAVERNE DE SAINT-LÉONARD - APPEL D'OFFRES NUMÉRO 300-258 - 9140-2594 QUÉBEC INC. (CONSTRUCTION ARCADE) – 251 760,00 \$ (CONTRAT : 209 800,00 \$ + CONTINGENCES : 41 960,00 \$).**

Il est proposé par Dominic Perri

appuyé par Michel Bissonnet, Angela Gentile et Arij El Korbi

et résolu :

D'octroyer un contrat à 9140-2594 QUÉBEC INC. (CONSTRUCTION ARCADE), le plus bas soumissionnaire conforme, pour le réaménagement d'une partie de la caverne de Saint-Léonard, appel d'offres numéro 300-258, au montant total de 209 800,00 \$.

D'autoriser une dépense maximale de 251 760,00 \$, soit 209 800,00 \$, le prix de la soumission, augmenté de 41 960,00 \$, à titre de budget de contingences.

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

20.03 1249005005

**CA25 13 0101**

**APPROUVER LES PROJETS DE CONVENTION ET ACCORDER UNE AIDE FINANCIÈRE TOTALISANT 17 000 \$, AUX ORGANISMES DÉSIGNÉS POUR LES PROJETS ET LES MONTANTS INDIQUÉS EN REGARD DE CHACUN D'EUX, RELATIVEMENT AU PROJET « ANIMATION, JEUNESSE, ACTIONS À SAINT-LÉONARD » DANS LE CADRE DU PROGRAMME « SOUTIEN À LA CRÉATION ET À LA CONSOLIDATION D'ESPACES JEUNESSE MONTRÉALAIS » DU MINISTÈRE DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE POUR L'ANNÉE 2025.**

Il est proposé par Arij El Korbi

appuyé par Angela Gentile

et résolu :

D'approuver les projets de convention et d'accorder une aide financière totalisant 17 000 \$, aux organismes désignés, pour les projets et les montants indiqués en regard de chacun d'eux, relativement au projet « Animation, jeunesse, actions à Saint-Léonard » dans le cadre du programme « Soutien à la création et à la consolidation d'espaces jeunesse montréalais » du ministère de la Sécurité publique. Cette somme est répartie comme suit :

<b>ORGANISMES</b>	<b>PROJETS</b>	<b>AIDE FINANCIÈRE</b>
Centre Horizon Carrière	BoxSon	5 000 \$
Collectif jeunesse de Saint-Léonard	Rues citoyennes - volet 2	12 000 \$
<b>TOTAL :</b>		<b>17 000 \$</b>

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

20.04 1250391003

**CA25 13 0102**

**APPROUVER LE PROJET DE CONVENTION ET ACCORDER UNE AIDE FINANCIÈRE DE 12 000 \$ À L'ORGANISME CONCERTATION SAINT-LÉONARD POUR LE PROJET « RUES CITOYENNES - VOLET 1 », DANS LE CADRE DU PROGRAMME PRÉVENTION MONTRÉAL (2024-2025).**

Il est proposé par Arij El Korbi

appuyé par Angela Gentile

et résolu :

D'approuver le projet de convention et d'accorder une aide financière de 12 000 \$ à Concertation Saint-Léonard pour le projet « Rues citoyennes - volet 1 » dans le cadre du programme Prévention Montréal (2024-2025), issu du Fonds diversité et inclusion pour enfants et familles vulnérables, du Programme d'intégration de milieu jeunesse, du Programme d'Action citoyenne et communautaire en sécurité urbaine et du Programme de prévention de la violence commise et subie chez les jeunes, pour l'année 2025.

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

20.05 1250391002



**CA25 13 0103**

---

**APPROUVER LE PROJET DE CONVENTION ET ACCORDER UNE AIDE FINANCIÈRE DE 4 200 \$ AU REGROUPEMENT DES ÉCO-QUARTIERS POUR LE PROJET DE PATROUILLE DE SENSIBILISATION ENVIRONNEMENTALE (PATROUILLE VERTE) POUR L'ANNÉE 2025.**

Il est proposé par Dominic Perri

appuyé par Arij El Korbi

et résolu :

D'approuver le projet de convention et d'accorder une aide financière de 4 200 \$ au Regroupement des éco-quartiers pour le projet de patrouille de sensibilisation environnementale (Patrouille verte) pour l'année 2025.

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

20.06 1255796003

**CA25 13 0104**

---

**ACCORDER UNE AIDE FINANCIÈRE DE 1 600 \$ À LA CORPORATION DE FOOTBALL JUNIOR DE ST-LÉONARD INC. (LES COUGARS DE ST-LÉONARD) POUR LA PARUTION D'UNE PUBLICITÉ DANS LE PROGRAMME SOUVENIR ET SUR LES CHANDAILS DE L'ÉQUIPE.**

Il est proposé par Arij El Korbi

appuyé par Dominic Perri

et résolu :

D'accorder une aide financière de 1 600 \$ à la Corporation de football junior de St-Léonard inc. (Les Cougars de St-Léonard) pour la parution d'une publicité dans le programme souvenir et sur les chandails de l'équipe.

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

20.07 1253451004

**CA25 13 0105**

---

**DÉPÔT DES RAPPORTS FAISANT ÉTAT DES DÉCISIONS DÉLÉGUÉES EN MATIÈRE DE RESSOURCES FINANCIÈRES POUR LA PÉRIODE DU 1ER AU 31 MARS 2025.**

Il est proposé par Arij El Korbi

appuyé par Dominic Perri

et résolu :

De prendre acte du dépôt des rapports faisant état des décisions déléguées en matière de ressources financières pour la période du 1er au 31 mars 2025.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

30.01 1259956005

#### **CA25 13 0106**

---

**DÉPÔT DU RAPPORT FAISANT ÉTAT DES DÉCISIONS DÉLÉGUÉES EN MATIÈRE DE RESSOURCES HUMAINES POUR LA PÉRIODE DU 1ER AU 31 MARS 2025.**

Il est proposé par Dominic Perri

appuyé par Angela Gentile

et résolu :

De prendre acte du dépôt du rapport faisant état des décisions déléguées en matière de ressources humaines pour la période du 1er au 31 mars 2025.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

30.02 1258680001

#### **CA25 13 0107**

---

**DEMANDER AU COMITÉ EXÉCUTIF, EN CONFORMITÉ AVEC L'ARTICLE 144 DE LA CHARTE DE LA VILLE DE MONTRÉAL, MÉTROPOLE DU QUÉBEC, DE MODIFIER LE BUDGET DE LA VILLE, VOLET BUDGET DE FONCTIONNEMENT, AFIN DE TENIR COMPTE DE LA RÉCEPTION, PAR L'ARRONDISSEMENT, DE L'AIDE FINANCIÈRE DE 30 000 \$ PROVENANT DE SPORT ET LOISIR DE L'ÎLE DE MONTRÉAL (SLIM), DANS LE CADRE DU « PROGRAMME CIRCONFLEXE - VOLET POINT DE SERVICE ».**

Il est proposé par Arij El Korbi

appuyé par Angela Gentile

et résolu :

De demander au comité exécutif, en conformité avec l'article 144 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, de modifier le budget de la Ville, volet budget de fonctionnement, afin de tenir compte de la réception, par l'arrondissement, de l'aide financière de 30 000 \$ provenant de Sport et Loisir de l'Île de Montréal (SLIM), dans le cadre du « Programme Circonflexe - volet point de service ».

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

30.03 1253574003



### CA25 13 0108

---

#### **AVIS DE MOTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT - RÈGLEMENT NUMÉRO 2289-2 INTITULÉ : RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES TARIFS (EXERCICE FINANCIER 2025) (2289) AFIN D'AJOUTER CERTAINS TARIFS EN MATIÈRE D'URBANISME.**

Avis de motion est donné par monsieur le conseiller Dominic Perri de l'adoption, à une prochaine séance du conseil, du règlement numéro 2289-2 intitulé : Règlement modifiant le Règlement sur les tarifs (exercice financier 2025) (2289) afin d'ajouter certains tarifs en matière d'urbanisme, lequel est déposé avec le présent dossier décisionnel.

40.01 1253022006

### CA25 13 0109

---

#### **DÉPÔT DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION ET ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1886-370 INTITULÉ : RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1886, DE FAÇON À : A) AJOUTER DES USAGES ADDITIONNELS À L'HABITATION POUR LES IMMEUBLES DE 48 LOGEMENTS OU PLUS; B) FUSIONNER LES ZONES C-2125 ET CM-2500 ET ABROGER LA ZONE CM-2125; C) ABROGER LA GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE C-2125 ET MODIFIER LES USAGES AUTORISÉS AUX GRILLES DES USAGES ET NORMES DES ZONES CM-2210 ET CM-2500, AFIN DE PERMETTRE CERTAINS USAGES.**

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 24 avril 2025;

ATTENDU QUE ce second projet de règlement est modifié par rapport au premier projet de règlement adopté lors de la séance du 7 avril 2025.

Il est proposé par Dominic Perri

appuyé par Michel Bissonnet, Angela Gentile et Arij El Korbi

et résolu :

De prendre acte du dépôt du procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 24 avril 2025 et d'adopter le second projet de règlement numéro 1886-370 intitulé : Règlement modifiant le Règlement de zonage numéro 1886, de façon à : a) ajouter des usages additionnels à l'habitation pour les immeubles de 48 logements ou plus; b) fusionner les zones C-2125 et Cm-2500 et abroger la zone Cm-2125; c) abroger la grille des usages et normes de la zone C-2125 et modifier les usages autorisés aux grilles des usages et normes des zones Cm-2210 et Cm-2500, afin de permettre certains usages.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

40.02 1259867002

### CA25 13 0110

---

#### **ADOPTION DU RÈGLEMENT NUMÉRO 2294 INTITULÉ : RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS.**

ATTENDU QUE ce règlement est identique au second projet de règlement adopté lors de la séance du 7 avril 2025;

ATTENDU QU'UNE copie du règlement et du dossier décisionnel ont été distribués aux membres du conseil plus de 72 heures avant la séance;

Le 5 mai 2025

ATTENDU QUE l'objet et la portée de ce règlement sont détaillés au règlement et au dossier décisionnel.

Il est proposé par Angela Gentile

appuyé par Arij El Korbi

et résolu :

D'adopter le règlement numéro 2294 intitulé : Règlement sur les usages conditionnels.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

40.03 1254871001

### CA25 13 0111

---

**ADOPTION DE L'ORDONNANCE NUMÉRO 2289, O-2 INTITULÉE : ORDONNANCE POUR ACCORDER UNE RÉDUCTION PARTIELLE DU TARIF APPLICABLE POUR L'UTILISATION DE LA DALLE DE BÉTON ET UNE RÉDUCTION TOTALE DU TARIF APPLICABLE POUR L'UTILISATION D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À L'ARÉNA MARTIN-BRODEUR, PAR LES AMIS DE LA BIBLIOTHÈQUE DE MONTRÉAL, DANS LE CADRE DU SOLDE DE LIVRES ANNUEL, DU 27 MAI AU 19 JUIN 2025.**

Il est proposé par Arij El Korbi

appuyé par Angela Gentile

et résolu :

D'adopter l'ordonnance numéro 2289, O-2 intitulée : Ordonnance pour accorder une réduction partielle du tarif applicable pour l'utilisation de la dalle de béton et une réduction totale du tarif applicable pour l'utilisation d'équipements et de services à l'aréna Martin-Brodeur, par Les amis de la bibliothèque de Montréal, dans le cadre du solde de livres annuel, du 27 mai au 19 juin 2025, en vertu de l'article 14 du Règlement sur les tarifs (exercice financier 2025) (2289).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

40.04 1258717007

### CA25 13 0112

---

**AUTORISER LA FERMETURE PARTIELLE DE LA RUE JEAN-TALON EST, ENTRE LA RUE DE CANDIAC ET LE BOULEVARD LACORDAIRE, LE 7 JUIN 2025, POUR LA JOURNÉE ENTIÈRE, DANS LE CADRE DE « LA FÊTE DES VOISINS 2025 », ORGANISÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL DE LA RUE JEAN-TALON À SAINT-LÉONARD.**

ATTENDU le paragraphe 2<sup>o</sup> de l'article 3 du Règlement sur la circulation et le stationnement (2227).

Il est proposé par Angela Gentile

appuyé par Arij El Korbi

et résolu :



D'autoriser la fermeture partielle de la rue Jean-Talon, entre la rue de Candiac et le boulevard Lacordaire, le 7 juin 2025, pour la journée entière, dans le cadre de « La fête des voisins 2025 », organisée par la Société de développement commercial de la rue Jean-Talon à Saint-Léonard.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

40.05 1258717006

### **CA25 13 0113**

---

#### **MODIFICATION DU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NUMÉRO 2024-15 - CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT RÉSIDENTIEL - 8520, RUE JEAN-NICOLET - LOT NUMÉRO 6 478 839 DU CADASTRE DU QUÉBEC - DISTRICT SAINT-LÉONARD-OUEST.**

ATTENDU la résolution numéro CA24 13 0138 adoptée le 3 juin 2024 approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2024-15, visant la construction d'un bâtiment résidentiel situé au 8520, rue Jean-Nicolet, lot numéro 6 478 839 du cadastre du Québec, dans la zone H-1240;

ATTENDU QU'il est demandé de modifier le projet en retirant la piscine située sur le toit;

ATTENDU la recommandation défavorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 9 avril 2025.

Il est proposé par Angela Gentile

appuyé par Dominic Perri

et résolu :

De désapprouver la modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2024-15 visant à autoriser le retrait de la piscine sur le toit, du bâtiment résidentiel situé au 8520, rue Jean-Nicolet, lot numéro 6 478 839 du cadastre du Québec, dans la zone H-1240, constitué des plans estampillés en date du 23 mars 2025 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et accompagnant la demande de permis numéro 3003373511, et ce, pour les motifs suivants :

- la modification proposée ne répond pas à l'objectif de PIIA inscrit au paragraphe c) de l'article 33 de la résolution numéro CA17 13 0191, adoptée le 4 juillet 2017, approuvant le projet particulier PPCMOI 2016-02/H06-10, soit de favoriser la présence de lieux de détente et de jeux sur chacun des lots visés par le projet de développement;
- la piscine est l'un des seuls éléments permettant de respecter le critère de PIIA inscrit au sous-paragraphe ii) du paragraphe c) de l'article 34 de cette même résolution, soit que les aménagements du terrain doivent comprendre des espaces extérieurs de détente, d'aires de jeux libres ou d'équipement de jeux pour enfants, et présenter un aménagement paysager variant les types de végétaux.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

40.06 1249867009

**CA25 13 0114**

**PRÉSENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NUMÉRO 2025-02 - AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL - 9275, RUE DU POITOU - LOT NUMÉRO 1 332 267 DU CADASTRE DU QUÉBEC - DISTRICT SAINT-LÉONARD-OUEST.**

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 9 avril 2025.

Il est proposé par Dominic Perri

appuyé par Angela Gentile

et résolu :

D'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2025-02 visant l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel isolé situé au 9275, rue du Poitou, lot numéro 1 332 267 du cadastre du Québec, dans la zone H-0570, constitué des plans estampillés en date du 23 mars 2025 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et accompagnant la demande de permis numéro 3003496874.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

40.07 1259073003

**CA25 13 0115**

**PRÉSENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NUMÉRO 2025-07 - MODIFICATION D'UN MUR EXTÉRIEUR DONNANT SUR UNE COUR ADJACENTE À UNE VOIE PUBLIQUE D'UN BÂTIMENT INSTITUTIONNEL - 5150, BOULEVARD ROBERT - LOT NUMÉRO 1 002 860 DU CADASTRE DU QUÉBEC - DISTRICT SAINT-LÉONARD-OUEST.**

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 9 avril 2025.

Il est proposé par Dominic Perri

appuyé par Arij El Korbi

et résolu :

D'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2025-07 visant la modification d'un mur extérieur donnant sur une cour adjacente à une voie publique d'un bâtiment institutionnel situé au 5150, boulevard Robert, lot numéro 1 002 860 du cadastre du Québec, dans la zone P-1200, constitué du plan estampillé en date du 23 mars 2025 par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et accompagnant la demande de permis numéro 3003509936.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

40.08 1259073004



**CA25 13 0116**

**DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE NUMÉRO 1883-507 AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1886 - 6755-6801, BOULEVARD DES GRANDES-PRAIRIES - LOT NUMÉRO 6 606 946 DU CADASTRE DU QUÉBEC - DISTRICT SAINT-LÉONARD-EST.**

ATTENDU la recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 9 avril 2025.

Il est proposé par Arij El Korbi

appuyé par Angela Gentile

et résolu :

D'accorder la demande de dérogation mineure numéro 1883-507 au Règlement de zonage numéro 1886, pour le bâtiment situé au 6755-6801, boulevard des Grandes-Prairies, lot numéro 6 606 946 du cadastre du Québec, dans la zone I-0110.

La nature de la dérogation est la suivante :

- que la marge latérale minimale de 3 mètres exigée à la grille des usages et normes de la zone I-0110, soit réduite à 2,08 mètres pour l'implantation d'équipements requis pour l'exercice d'un usage industriel.

De plus, il est résolu d'assujettir cette dérogation aux conditions suivantes :

1. une clôture opaque d'une hauteur de deux mètres doit être installée à l'avant des équipements;
2. une haie d'une hauteur de deux mètres doit être plantée entre les équipements et la ligne de lot latérale est.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

40.09 1259073002

**CA25 13 0117**

**ADOPTER, EN VERTU DU POUVOIR D'EXCEPTION EN MATIÈRE D'URBANISME CONFÉRÉ AUX VILLES PAR L'ARTICLE 93 DE LA LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION (L.Q. 2024, CHAPITRE 2), UN PROJET DE RÉSOLUTION AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE COMPORTANT 10 ÉTAGES, À L'INTERSECTION DES RUES JEAN-TALON EST ET BUIES, SUR LES LOTS NUMÉROS 1 124 222 ET 1 122 578 DU CADASTRE DU QUÉBEC, DANS LES ZONES CM-2320 ET H-1910.**

Il est proposé par Dominic Perri

appuyé par Michel Bissonnet, Angela Gentile et Arij El Korbi

et résolu :

D'adopter, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2), un projet de résolution autorisant la construction d'un bâtiment mixte comportant 10 étages, situé sur les lots numéros 1 124 222 et 1 122 578 du cadastre du Québec, dans les zones Cm-2320 et H-1910.

Le 5 mai 2025

Les termes de la résolution sont les suivants :

## CHAPITRE I - TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé par les lots portant les numéros 1 124 222 et 1 122 578 du cadastre du Québec, tel qu'identifié à l'annexe A.

## CHAPITRE II – AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction du bâtiment illustré à l'annexe B, ainsi que les travaux d'aménagement paysager du terrain sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger :

Aux articles 5.11 (écran opaque pour un conteneur à déchet dans la cour latérale Est), 5.21.1.2 (triangle de visibilité), 5.21.2.4 (bande de verdissement de 2 mètres), 5.21.2.5 (aménagement des cours à l'intérieur des limites du PPU Jean-Talon Est), 5.21.2.7.2 (superficie minimale requise de toiture végétalisée), 5.21.4.2 (obligation de plantation), 5.21.4.3 a) (plantation d'arbres), 5.22.3.2 (nombre de cases de stationnement), 5.22.4.3 (cases de stationnement devant être aménagées à l'intérieur), 5.22.4.4 (exceptions pour certains types de cases de stationnement), 5.22.6.3 (entrée charretière), 5.22.8.1 f) et h) (plantation d'arbres dans les îlots de verdure), 5.22.9 (bornes de recharge pour véhicules électriques), 5.22.9.3 (nombre de bornes de recharge électrique et mise en place des installations électriques nécessaires), 5.22.11.4 b) et c) (localisation d'une aire de stationnement de vélos), 5.22.12.5 (localisation de l'aire de transbordement), 6.1.10.1 et 6.2.9.1 (pour le pourcentage minimal de maçonnerie s'appliquant pour chacun des murs) et aux dispositions de la grille des usages et normes de la zone Cm-2320 quant au taux d'occupation minimum, au rapport plancher/terrain et au nombre d'étages maximum, ainsi qu'aux dispositions de la grille des usages et normes de la zone H-1910 quant au taux d'occupation minimum, au rapport plancher/terrain et au nombre d'étages *du Règlement de zonage numéro 1886*.

## CHAPITRE III - CONDITIONS GÉNÉRALES

### SECTION 1 – BÂTIMENT

4. La hauteur totale du bâtiment ne doit pas excéder 10 étages, lesquels doivent comporter des modulations tel que défini à la présente résolution.
5. Le bâtiment, composé de modulations volumétriques, doit respecter les hauteurs maximales pour les différentes parties du bâtiment, les distances minimales des murs extérieurs par rapport aux limites de propriété, ainsi que les distances minimales prescrites entre les parties de bâtiment, qui sont indiquées à l'annexe C.
6. Le bâtiment doit respecter un taux d'occupation au sol, sur la partie de terrain occupée par le lot numéro 1 124 222 du cadastre du Québec, se situant entre 0,30 et 0,60 inclusivement ainsi qu'un rapport plancher/terrain maximum de 4,0.
7. Les toits couvrant les 5<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> étages devront être végétalisés dans des proportions ne devant pas être inférieures à ce qui est montré à l'annexe D, pour chacun de ces niveaux, et prévoir les épaisseurs de substrat suivantes :
  - 1° pour le toit du 5<sup>e</sup> étage, une épaisseur de substrat minimale de 300 millimètres est requise;
  - 2° pour le toit du 7<sup>e</sup> étage, une épaisseur de substrat minimale de 300 millimètres est requise;
  - 3° pour le toit du 10<sup>e</sup> étage, une épaisseur de substrat minimale de 150 millimètres est requise.
8. Les proportions indiquées à l'article précédent peuvent être réduites de 15 % afin d'intégrer des équipements mécaniques, lesquels devront atteindre les objectifs et critères de PIIA applicables quant à leur intégration.

9. La surface totale des murs extérieurs du bâtiment doit être recouverte de maçonnerie solide autorisée au règlement de zonage, à l'exclusion d'une surface vitrée et d'une ouverture, et ce, dans une proportion minimale de 80 %. Les parties non recouvertes par de la maçonnerie peuvent être recouvertes d'un matériau autorisé au règlement de zonage.

## **SECTION 2 – STATIONNEMENT**

10. Le nombre de cases de stationnement extérieures est limité à 25 unités. De ce nombre, au moins trois unités doivent être réservées à l'usage des jardins communautaires et deux unités doivent être réservées pour l'autopartage lesquelles doivent être clairement identifiées au moyen d'un panneau de signalisation.
11. Au total, le site pourra compter un maximum de 130 cases de stationnement.
12. Les unités réservées à l'autopartage devront faire l'objet d'une entente avec un organisme reconnu, et ce, avant la délivrance du permis de construction. À défaut d'une telle entente, l'espace qui aurait été dédié à l'autopartage devra être végétalisé et le nombre de cases de stationnement devra être réduit en conséquence.
13. Les unités de stationnement pour vélos, qui sont exigées à l'intérieur d'un stationnement souterrain, peuvent être aménagées à l'intérieur du bâtiment, ailleurs que dans un stationnement souterrain.
14. Une aire de transbordement est permise à l'extérieure du bâtiment. Toutefois, cette dernière doit être située en cour latérale ou en cour arrière, lesquelles sont accessibles par l'entrée charretière donnant sur la rue Jean-Talon Est, montrée à l'annexe D.

## **SECTION 3 – AMÉNAGEMENT**

15. Le projet devra atteindre un facteur de résilience climatique (FRC) minimum de 0,75.
16. Des espaces dédiés à la culture potagère (jardins communautaires) devront être aménagés. L'espace dédié aux jardins communautaires devra faire, au minimum, 800 mètres carrés de superficie.
17. Au minimum, 40 arbres devront être plantés.
18. Un arbre doit être planté à au moins 0,7 mètre d'une ligne de rue ou d'une ligne de terrain.
19. Un espace doit être laissé libre afin de permettre d'implanter un abribus (STM) sur une dalle de béton d'au plus 2,14 mètres de profondeur et de 4,04 mètres de largeur. L'espace pouvant accueillir une telle dalle est montré à l'annexe D.

## **SECTION 4 - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

20. En plus des objectifs et critères applicables en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (2288), les objectifs et les critères suivants s'ajoutent :

### AFFICHAGE

L'installation, le remplacement, le déplacement, la modification des dimensions d'une enseigne sur le bâtiment doit répondre aux objectifs et critères de l'article 82 de ce règlement.

### ÉCLAIRAGE

Le projet doit atteindre l'objectif suivant :

- 1° permettre un éclairage qui assure la sécurité des personnes tout en limitant les nuisances sur les propriétés avoisinantes.

Les critères suivants sont utilisés afin de mesurer l'atteinte de l'objectif :

- 1° un nombre suffisant de luminaires doit être prévu afin d'éviter les zones d'ombre;
- 2° les luminaires doivent être orientés de façon à éclairer les espaces au sol tout en évitant de projeter de la lumière hors du site;
- 3° un mobilier s'harmonisant avec l'architecture du bâtiment et l'aménagement du site doit être prévu.

#### AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR ET ACCÈS AU STATIONNEMENT SOUTERRAIN

Le projet doit atteindre l'objectif suivant :

- 1° favoriser la résilience du bâtiment face aux fortes pluies.

Les critères suivants sont utilisés afin de mesurer l'atteinte de l'objectif :

- 1° des mesures permettant de limiter la quantité d'eau de pluie se retrouvant au bas de la porte, doivent être prévues, notamment par l'aménagement d'un buton;
- 2° des matériaux et des aménagements permettant de limiter l'entrée d'eau dans le bâtiment doivent être prévues.

### **CHAPITRE IV – AUTRES CONDITIONS**

#### **SECTION 1 – CULTURE POTAGÈRE ET GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES**

21. La certification de la qualité des sols, pour la culture potagère, doit être obtenue avant la délivrance du permis de construction. Dans l'éventualité où les sols ne sont pas déclarés propices à la culture potagère, les mesures nécessaires doivent être entreprises pour les rendre propices à la consommation.
22. Un plan de gestion des matières résiduelles, à jour, devra accompagner la demande de permis de construction.

#### **SECTION 2 - DÉLAI DE RÉALISATION**

23. Les travaux de construction doivent débuter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

#### **SECTION 3 - GARANTIES MONÉTAIRES**

24. Préalablement à la délivrance du permis de construction visé par la présente résolution, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 628 660 \$ doit être déposée.
25. La garantie visée au précédent article doit demeurer en vigueur jusqu'à ce qu'elle soit remplacée selon les modalités suivantes :
  - 1° par une nouvelle lettre de garantie bancaire d'un montant de 502 928 \$, à la constatation par l'officier responsable de l'achèvement des travaux visant l'enveloppe extérieure du bâtiment.
  - 2° par une nouvelle lettre de garantie bancaire d'un montant de 377 196 \$, à la constatation par l'officier responsable de l'achèvement des travaux d'aménagement des jardins communautaires.
26. La garantie monétaire doit demeurer en vigueur jusqu'à la constatation par l'officier responsable de l'achèvement des travaux de construction et d'aménagement, confirmant que le projet, dans son ensemble, est conforme à la présente résolution et à tout permis nécessaire à la réalisation de ce dernier.
27. Une disposition obligeant l'émetteur à renouveler automatiquement les conditions à la date d'échéance devra aussi être incluse dans le document de garantie.



28. Si les travaux ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution ou aux plans approuvés, la Ville peut réaliser la garantie bancaire.

#### **CHAPITRE V - DISPOSITIONS FINALES**

29. À défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, l'autorisation prévue à cette dernière est nulle et sans effet.
30. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

---

**Annexe A – Terrains visés**

**Annexe B – Perspectives déposées le 16 avril 2025**

**Annexe C – Encadrement volumétrique**

**Annexe D – Extrait du plan d'aménagement**

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

40.10 1254871003

#### **CA25 13 0118**

---

#### **DÉPÔT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME TENUE LE 9 AVRIL 2025.**

Il est proposé par Dominic Perri

appuyé par Arij El Korbi

et résolu :

De prendre acte du dépôt du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme tenue le 9 avril 2025.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

60.01 1253385004

**CA25 13 0119**

---

**LEVÉE DE LA SÉANCE.**

Il est proposé par Arij El Korbi

appuyé par Angela Gentile

et résolu :

Qu'à 19 h 56, la présente séance du conseil d'arrondissement soit levée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

70.01

Ce procès-verbal a été ratifié à la séance du conseil d'arrondissement tenue le 2 juin 2025.

Arrondissement de Saint-Léonard

---

Michel Bissonnet  
Maire d'arrondissement

---

Me Guylaine Champoux  
Secrétaire d'arrondissement