



**Dossier # : 1259570014**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Projet :</b>                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Objet :</b>                            | Rendre une décision en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007) visant la démolition et la construction de bâtiments municipal pour la propriété située au 999, boulevard Henri-Bourassa Ouest - Lot 3 879 345 du cadastre du Québec - Zones 1185, 1197, 1208, 1212 et 1217. |

Il est recommandé d'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), et ce, malgré les articles 12.2 (nombre d'étages minimal), 12.4 (hauteur minimale en mètre), 34.1 (coefficient d'occupation du sol minimal), 40.1 (taux d'implantation minimal), 49.1 (mode d'implantation imposé par les immeubles voisins), 50.1 (marges minimales et maximales), 81 (maçonnerie en façade), 132.2 (usage « ateliers municipaux » E.7(1) et « carburant (vente)», 347 (occupations et constructions dans une cour et hauteur maximale d'une dépendance) et 566 (nombre d'unités de stationnement) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), une résolution à l'effet :

- d'accorder, pour l'immeuble situé au 999, boulevard Henri-Bourassa Ouest et érigé sur le lot 3 879 345 du cadastre du Québec, l'autorisation de démolir le bâtiment existant malgré les dispositions du Règlement sur la démolition d'immeubles RCA11 09009);
- d'accorder, sur le lot 3 879 345 du cadastre du Québec, l'autorisation de construire et d'aménager le terrain de façon substantiellement conforme au document daté du 4 juin 2025 en annexe A;

La construction autorisée doit faire l'objet de la délivrance d'un permis de construction dûment requis.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique.

## ANNEXE A

Document de présentation daté du 4 juin 2025 présentant la volumétrie et l'aménagement

préliminaire du projet.

**Signé par** Diane MARTEL **Le** 2025-06-13 10:05

**Signataire :**

Diane MARTEL

---

Directrice d'arrondissement  
Ahuntsic-Cartierville , Direction d'arrondissement

## IDENTIFICATION

**Dossier # :1259570014**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Projet :</b>                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Objet :</b>                            | Rendre une décision en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007) visant la démolition et la construction de bâtiments municipal pour la propriété située au 999, boulevard Henri-Bourassa Ouest - Lot 3 879 345 du cadastre du Québec - Zones 1185, 1197, 1208, 1212 et 1217. |

## CONTENU

### CONTEXTE

La présente demande vise la cour de service Poincaré de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville sur le boulevard Henri-Bourassa Ouest portant le numéro de lot 3 879 345 du cadastre du Québec. Celle-ci est située au nord du boulevard Henri-Bourassa Ouest tout juste à l'est de la voie ferrée où se trouve la gare Bois-de-Boulogne.

La propriété est située dans plusieurs zones ayant des paramètres et affectations différentes. Celles-ci avaient été créées en fonction du PPU Henri-Bourassa Ouest, aujourd'hui désuet et projeté d'être remplacé par un secteur d'opportunité dans le cadre du projet du Plan d'urbanisme et mobilité (PUM).

Le requérant a effectué une demande de projet particulier en vue de permettre la démolition et la construction d'un nouveau bâtiment et de ses dépendances. La vocation du site resterait inchangée.

Cette demande doit se faire par projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, compte tenu de la variété de paramètres de toutes les zones touchant le terrain qui visaient le développement du site en occupation résidentielle et d'espace vert.

Ce projet d'équipement municipal n'est pas propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire en vertu de l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme A-19.1.

Le projet est soumis au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble RCA02 09007.

### DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

Aucune.

### DESCRIPTION

Le projet a pour objet de permettre la reconstruction des bâtiments existants permanents et temporaires et le réaménagement extérieur de la cour de service Poincaré, incluant la distribution de carburant.

Les zones 1185, 1197, 1208, 1212 et 1217 dans lesquelles se trouve le terrain sont variées autant en dispositions d'occupation et de volumétrie. Aucune d'entre elles ne permet actuellement l'usage « ateliers municipaux » (E.7(1)).

Les dispositions et dérogations suivantes sont demandées pour le projet particulier :

- Démolition du bâtiment existant (art. 4 du Règlement sur la démolition d'immeubles RCA11 09009);
- Nombre d'étages minimal (art. 12.2 du Règlement de zonage 01-274);
- Hauteur en mètre minimale (art. 12.4 du Règlement de zonage 01-274);
- Coefficient d'occupation du sol minimal (art. 34.1 du Règlement de zonage 01-274);
- Taux d'implantation minimal (art. 40.1 du Règlement de zonage 01-274);
- Mode d'implantation imposé par les immeubles voisins (art. 49.1 du Règlement de zonage 01-274);
- Marges minimales et maximales (art. 50.1 du Règlement de zonage 01-274);
- Maçonnerie en façade (art. 81 du Règlement de zonage 01-274);
- Usage « ateliers municipaux » E.7(1) (art. 132.2 du Règlement d'urbanisme 01-274);
- Occupations et constructions dans une cour et hauteur maximale d'une dépendance (art. 347 du Règlement d'urbanisme 01-274);
- Nombre d'unités de stationnement (art. 566 du Règlement d'urbanisme 01-274).

## JUSTIFICATION

| PPCMOI - CRITÈRES APPLICABLES                                                                                                                                                     | ÉVALUATION | COMMENTAIRES                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Respect du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal                                                                                                                               |            |                                                                       |
| Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion                                                                                                        |            | Cour de voirie déjà présente                                          |
| Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux                                                     |            | Bâtiment pouvant aller jusqu'à 3 étages permis dans la zone           |
| Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine |            | Bâtiment existant désuet                                              |
| Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations                                                                                            |            | Cour de voirie existante                                              |
| Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation                                             |            | Ombre portée sur le terrain de la SAAQ                                |
| Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité                                                              |            | Le projet vise l'amélioration de l'organisation fonctionnelle du site |
| Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet                                                                                                                       |            | Équipement public                                                     |
| Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu                                                                                                                     |            |                                                                       |

|  |                |
|--|----------------|
|  | ATTEINT        |
|  | + / - ATTEINT  |
|  | NON ATTEINT    |
|  | NON APPLICABLE |

### **Avis de la Direction du développement du territoire**

La Direction du développement du territoire émet un avis favorable relativement à cette demande pour les raisons suivantes :

- La cour de voirie est déjà existante et il ne s'agit que de la remettre à niveau;
- Les dérogations demandées sont majoritairement pour des normes minimales qui ne viendrait pas déranger les secteurs voisins;
- La volumétrie désirée respecte le cadre dans lequel elle vient s'implanter;
- Le projet vise la bonification et la remise aux normes obligatoire des équipements publics.

### **Avis du Comité consultatif d'urbanisme**

À sa séance du 4 juin 2025, le CCU propose de recommander l'approbation du projet tel que présenté.

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

S.O.

### **MONTREAL 2030**

S/O

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

S/O

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

S/O

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

Adoption du premier projet de résolution  
Avis public d'une assemblée publique de consultation  
Assemblée publique de consultation  
Adoption de la résolution  
Transmission de la résolution au requérant

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

À la suite de vérifications effectuées, la ou le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs en vigueur à l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

### **VALIDATION**

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

---

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

---

**Parties prenantes**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Simon THERRIEN  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514-872-4390

**Télécop. :**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2025-06-12

Clément CHARETTE  
C/d permis & inspections arrondissements

**Tél :** 514-207-3241

**Télécop. :**

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Gilles CÔTÉ  
directeur(-trice)-developpement du territoire et  
etudes techniques

**Tél :** 514-868-4028

**Approuvé le :** 2025-06-13

**Dossier # : 1259570014**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Objet :</b>                            | Rendre une décision en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007) visant la démolition et la construction de bâtiments municipal pour la propriété située au 999, boulevard Henri-Bourassa Ouest - Lot 3 879 345 du cadastre du Québec - Zones 1185, 1197, 1208, 1212 et 1217. |

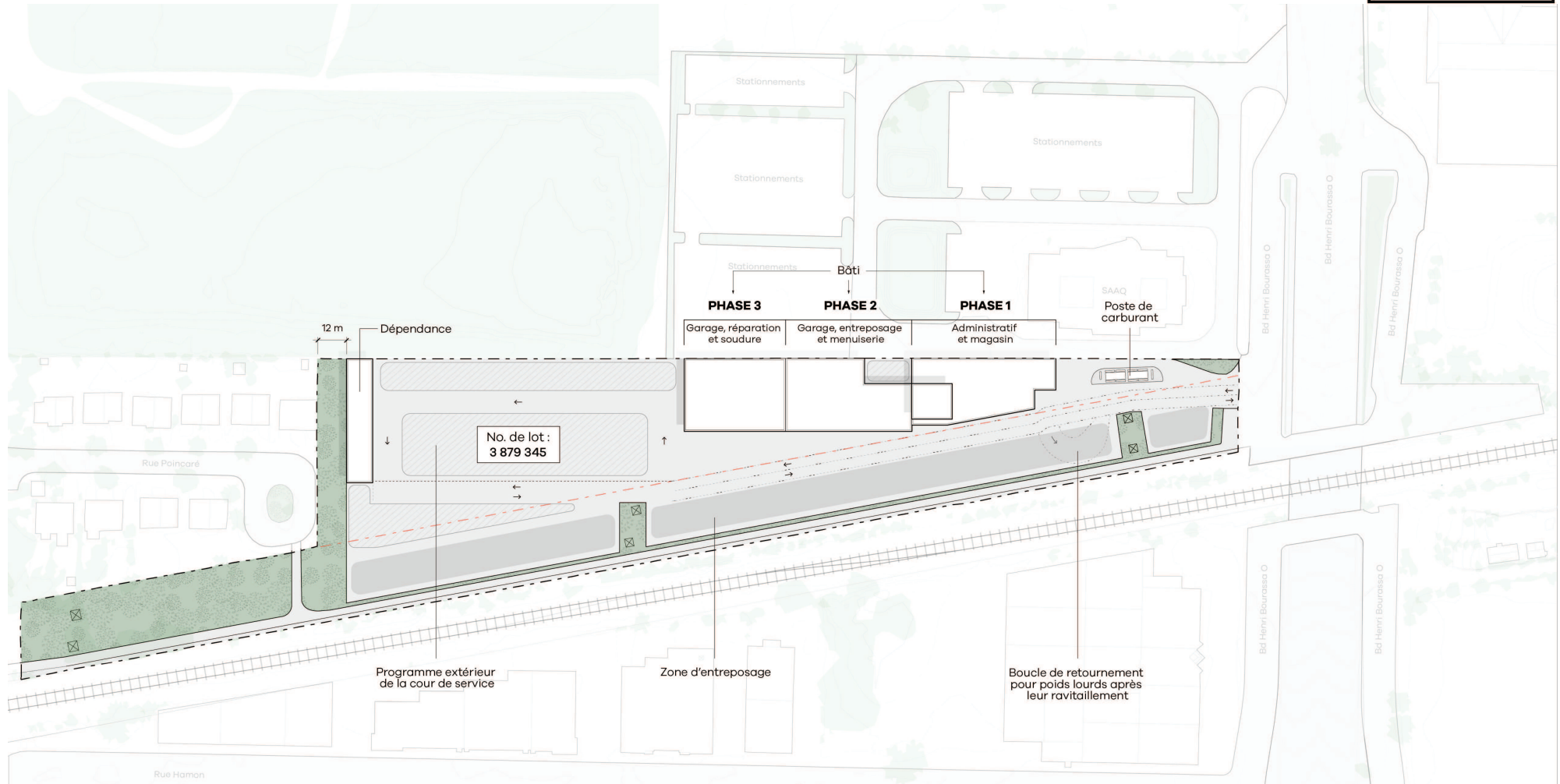


Annexe A.pdf PV-CCU 02-06-25 - 5.17.pdf

**RESPONSABLE DU DOSSIER**Simon THERRIEN  
Conseiller en aménagement**Tél :** 514-872-4390  
**Télécop. :**



# Plan implantation — Proposition sommaire





**5.17**      **Dossier 1259570014** - Rendre une décision en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007) visant à démolir et construire le bâtiment pour la propriété situé au 999, boulevard Henri-Bourassa Ouest - Lot 3 879 345 du cadastre du Québec - Zones 1185, 1197, 1208, 1212 et 1217. District d'Ahuntsic.

Monsieur Simon Therrien présente le dossier au nom de la Direction du développement et du territoire (DDT).

- Considérant**                      que l'analyse de la DDT est bien fondée;
- Considérant**                      que la cour de voirie est déjà existante et il ne s'agit que de la remettre à niveau;
- Considérant**                      que les dérogations demandées sont majoritairement pour des normes minimales qui ne viendrait pas déranger les secteurs voisins;
- Considérant**                      que la volumétrie désirée respecte le cadre dans lequel elle vient s'implanter;
- Considérant**                      que le projet vise la bonification des équipements publics.

Il est proposé :

**De recommander l'approbation du projet tel que présenté.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ