

Identification		Numéro de dossier : 1251010012
Unité administrative responsable	Arrondissement Villieray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter la résolution PP25-14005 relativement à la demande de modification du projet particulier approuvé le 3 décembre 2024, par la résolution CA24 14 0370, et visant à autoriser l'aménagement d'un stationnement pour remorques de 3 808,3 mètres carrés sur le lot 2 212 543, sur le boulevard Pie-IX pour les fins de l'entreprise située aux 9190 à 9252, boulevard Pie-IX, et ce, en vertu du Règlement sur les PPCMOI de l'arrondissement (RCA04-14003) et de permettre le réaménagement de son stationnement existant.	

Contenu

Contexte

Dans le cadre de l'entente entre la Ville et l'organisme à but non lucratif Proanima Montréal (Proanima) visant la prestation de services animaliers sur le territoire de la Ville de Montréal, les lots 6 659 203 et 6 659 205 du cadastre du Québec, qui appartiennent actuellement à Le Complexe 9350 S.E.C., représentée par l'Association des producteurs maraîchers du Québec (APMQ), leur seront vendus et le lot 6 659 204 du cadastre du Québec demeurera la propriété de l'APMQ.

Afin de suppléer au retrait des espaces utilisés à des fins de stationnement par l'APMQ et Le Complexe 9350 à la suite de la vente d'une partie de leur terrain, le Service de la concertation des arrondissements et de l'expérience citoyenne (SCA) a mandaté le Service de la stratégie immobilière (SSI) pour vendre aux deux sociétés propriétaires, à des fins d'assemblage et pour l'aménagement d'un stationnement, les terrains vacants ci-dessous (l'Immeuble) :

- Une partie du lot 2 212 588 du cadastre du Québec, d'une superficie d'environ 1 593,3 m², définie comme étant le lot projeté 6 667 735 dudit cadastre, correspondant à l'extrémité sud du boulevard des Grandes-Prairies et au sud du boulevard Pie-IX dans l'arrondissement.
- Une partie du lot 6 296 368 du cadastre du Québec, d'une superficie d'environ 552,5 m², définie comme étant le lot projeté 6 667 736 dudit cadastre. Le lot projeté 6 667 736 dudit cadastre est parallèle et excédentaire à la rue d'utilités publiques utilisée pour l'accès au site de dépôt à neige Saint-Michel dans l'arrondissement. La présente transaction permettra à la Ville de régulariser une occupation non autorisée par l'APMQ.

Ces parties de lots seront ensuite fusionnées à la propriété de l'APMQ située aux 9190 à 9252, boulevard Pie-IX pour en faire partie intégrante.

À la suite de la fusion des lots, l'APMQ prévoit réaménager partiellement son stationnement actuel pour ajouter des cases de stationnement pour voitures.

Autorisation de 2019

- Aménagement de 172 cases de stationnement avec des îlots de verdure.

Projet particulier de 2024

En décembre 2024, le conseil d'arrondissement a autorisé l'aménagement de cases de stationnement pour remorques à l'APMQ sur le lot 6 659 204, aux conditions suivantes :

- que l'occupation de la partie du lot 2 212 543 à des fins de stationnement pour remorques, pour les fins de l'Association des producteurs maraîchers du Québec, est conditionnelle à la vente du terrain à Proanima pour l'aménagement du centre animalier de la Ville de Montréal;
- qu'au plus 17 cases de stationnement pour remorques soient aménagées;
- qu'au moins sept (7) arbres soient plantés sur la propriété privée;
- que minimalement 4 % de la surface du terrain de stationnement pour remorques soit verdie;
- que la voie d'accès ait au plus 12,55 mètres de largeur;
- que la bande paysagère en bordure du boulevard Pie-IX soit de largeur uniforme et qu'elle ait minimalement 5,5 mètres de largeur lors de la fusion de la partie du lot 2 212 543 avec une partie du boulevard des Grandes-Prairies et les 9190 au 9252, boulevard Pie-IX;
- que 425 mètres carrés de verdure en pleine terre soient ajoutés lors de la fusion de la partie du lot 2 212 543 avec une partie du boulevard des Grandes-Prairies et les 9190 au 9252, boulevard Pie-IX;
- que soient plantés au moins 44 arbres à moyen ou à grand déploiement lors de la fusion de la partie du lot 2 212 543 avec une partie du boulevard des Grandes-Prairies et les 9190 au 9252, boulevard Pie-IX.

Demande de projet particulier 2025

Des modifications à cette résolution sont aujourd'hui demandées pour autoriser l'aménagement de 31 cases, au lieu de 17, sur le lot 6 659 204.

Le présent projet vise également à régulariser les aménagements du stationnement sur l'ensemble de la propriété à la suite de la fusion des lots. L'aménagement des nouvelles cases de stationnement ainsi que le réaménagement partiel du stationnement existant dérogeront à la réglementation en vigueur. Les éléments non conformes pourront être régularisés via le processus des projets particuliers. Ceux-ci sont :

- le nombre d'arbres minimum requis en fonction de la superficie de terrain non bâtie qui est de 250 (article 379.1);
- le nombre de cases de stationnement qui dépasse le maximum autorisé qui est de 249 (article 561);
- les dimensions de certaines cases de stationnement qui ont une longueur inférieure à 5,5 mètres (article 573);
- la largeur de certaines voies de circulation qui est inférieure à 5,5 mètres (article 576);
- la superficie minimale des îlots de plantation qui est de 458,5 mètres carrés (article 605);
- le nombre minimal de bornes de recharge exigé qui est de 14 cases munies de bornes et 28 cases comportant le filage nécessaire pour éventuellement en installer de nouvelles (article 619.2).

Décision(s) antérieure(s)

CM25 0137 - 1248290011 - 17 février 2025 - Approuver un projet de promesse bilatérale par lequel la Ville vend aux sociétés Le Complexe 9350 S.E.C. et Le Marché PIE-IX S.E.C., à des fins d'assemblage pour l'aménagement d'un stationnement, un terrain constitué d'une partie du lot 2 212 588 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (lot projeté 6 667 735) et d'une partie du lot 6 296 368 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (lot projeté 6 667 736), situé à l'extrémité sud du boulevard des Grandes-Prairies, au sud du boulevard Pie-IX, dans l'arrondissement de Villieray–Saint-Michel–Parc-Extension, d'une superficie totale d'environ 2 145,8 mètres carrés, pour un montant de 871 795 \$, plus les taxes applicables, le cas échéant / Fermer et retirer du domaine public une partie du lot 2 212 588 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (lot projeté 6 667 735) et d'une partie du lot 6 296 368 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (lot projeté 6 667 736).

CA24 14 0370 - 1241010028 - 3 décembre 2024 - Adopter la résolution PP24-14017 à l'effet d'autoriser

l'aménagement d'un stationnement pour remorques de 3 808,3 mètres carrés sur le lot 2 212 543, boulevard Pie-IX pour les fins de l'entreprise située aux 9190 à 9252, boulevard Pie-IX, et ce, en vertu du Règlement sur les PPCMOI de l'arrondissement (RCA04-14003).

CM23 1311 - 1237515003 - 21 novembre 2023 - Accorder un contrat de gré à gré à l'organisme à but non lucratif Proanima Montréal pour la fourniture de services de gestion animalière sur le territoire de la Ville de Montréal, pour une période de 10 ans, avec une option de renouvellement équivalente - Dépense maximale de 157 937 206 \$, taxes incluses (contrat : 152 978 185 \$ + contingences : 4 959 021 \$).

CA19 14 0104 - 1191385002 - 2 avril 2019 - Approuver, conformément au Règlement sur les P.I.I.A. de l'arrondissement (RCA06-14001), les plans visant la réfection du bâtiment situé au 9230, boulevard Pie-IX.

Règlement 6931 - 24 février 1986 - Règlement portant sur l'approbation du plan de construction et d'occupation d'un développement industriel et commercial, sur un emplacement situé à l'ouest du boulevard Pie IX, entre la 47e Rue et le boulevard des Grandes-Prairies, dans le quartier Saint-Michel-Nord.

Description

En vertu du *Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension* (01-283), la propriété se situe dans la zone C04-107 où sont autorisés les usages commerciaux des catégories C.4, C.6(1), C.7 ainsi que les usages industriels de la catégorie I.2 et ceux de la catégorie d'équipements collectifs et institutionnels E.7(1). Dans cette zone, les bâtiments doivent avoir entre 4 et 12,5 mètres de hauteur et entre 1 à 3 étages de haut. Ils doivent être construits sous forme isolée ou jumelée et occuper au plus 65 % de la surface d'un site.

Le 9190-9252, boulevard Pie-IX se situe dans le parc industriel Pie-IX. Face à celui-ci, du côté ouest du boulevard Pie-IX, se trouve un milieu résidentiel dont le développement date des années 1960 et 1970. Celui-ci se compose d'habitations à logements multiples, implantées sous forme isolée sur leur terrain et ayant trois étages de haut. Directement derrière, se trouve la carrière de Saint-Michel qui sert notamment de dépôt à neige.

Caractéristiques du projet

- nombre de cases de stationnement ajouté : 139
- nombre total de cases de stationnement: 311 (dont 48 pour les remorques et petits camions)
- nombre d'arbres ajoutés : 34
- nombre de borne de recharge et de cases filées ajoutées : 0
- superficie de verdissement ajoutée: moins de 425 mètres carrés.

Autorisation de 2019

En 2019, dans le cadre des travaux d'agrandissement du bâtiment, il était prévu de réaménager une partie du stationnement et de le verdir. Une autorisation avait été octroyée pour aménager 172 cases de stationnement. Les travaux de construction ont eu lieu tels qu'approuvés et les nouvelles cases ont été aménagées et d'autres ont été ajoutées sans autorisation. Toutefois, le verdissement du site n'a jamais été réalisé tel qu'approuvé. C'est pourquoi il est aujourd'hui demandé à l'APMQ de se conformer aux travaux qui devaient avoir lieu et que les cases de stationnement qui ont été aménagées sans autorisation soient régularisées.

Propositions

En plus, il est proposé d'ajouter 48 nouvelles cases de stationnement pour les remorques et pour les petits camions à l'arrière du 9320, boulevard Pie-IX et dans l'ancienne emprise du boulevard des Grandes-Prairies. Les cases pour les remorques auront 16,20 mètres de profondeur par 3,75 mètres de largeur et seront accessibles à partir d'une voie d'accès de 20 mètres de largeur. Celles pour les petits camions auront 8 mètres de profondeur par 3 mètres de largeur. Leur voie d'accès sera de plus petites dimensions que le minimum exigé de 5,5 mètres. En effet, elle aura 5 mètres de largeur et selon la simulation *autoturn*, les camions devront manoeuvrer sur les cases pour se stationner.

Les nouvelles cases de stationnement pour voiture auront 2,5 mètres de largeur par 5,5 mètres de longueur et elles seront en pavés alvéolés.

Les 48 cases pour les remorques et les petits camions seront en béton pâle.

L'ajout de verdure sur le site est planifié ainsi que la plantation d'arbres à moyen et à grand déploiement.

Puis, il est proposé d'installer une roulotte à l'arrière pour entreposer les équipements qui serviront au déneigement du stationnement l'hiver.

Justification

Les critères d'évaluation en vertu desquels doit être effectuée l'analyse de cette demande sont joints au présent dossier.

La Direction est d'avis que cette demande devrait recevoir une suite favorable pour les raisons suivantes :

- la fusion des lots permettra de suffire aux besoins de l'APMQ en matière de stationnement et de maintenir les activités de l'entreprise dans l'arrondissement;
- le verdissement du site est planifié et les nouvelles cases de stationnement seront en pavé écologique et en béton pâle;
- les aménagements paysagers qui devaient être faits en 2019 seront réalisés.

La Direction souhaite que les conditions suivantes soient prévues :

- que la superficie de verdissement qui sera ajoutée soit de minimum 425 mètres carrés, comme demandé à la résolution CA24 14 0370 et en surplus de celle prévue aux plans de 2019;
- que 44 nouveaux arbres à moyen et grand déploiement soient plantés, comme exigé à la résolution CA24 14 0370 et en surplus de ceux prévus aux plans de 2019;
- que des bornes de recharge pour véhicules électriques soient ajoutées;
- que des cases de stationnement pour vélos soient aménagées en cour avant;
- que l'espace requis pour permettre la croissance des arbres à moyen et à grand déploiement soit validé par un professionnel travaillant le domaine de l'arboriculture;
- qu'aucun aménagement ne soit réalisé ailleurs que sur la propriété appartenant à l'APMQ;
- que toute autre non-conformité à la réglementation d'urbanisme soit corrigée.

À leur séance du 9 juillet 2025, les membres du comité consultation d'urbanisme ont émis une recommandation favorable aux conditions énumérées précédemment et en plus de recommander ce qui suit:

- que les conditions soient chiffrées afin de limiter les dérogations;
- qu'une garantie monétaire soit exigée lors du PIIA pour assurer la réalisation des travaux d'aménagement.

Aspect(s) financier(s)

Frais d'étude: 7 869 \$

Montréal 2030

Le projet répond adéquatement aux objectifs et critères de PPCMOI adoptés conformément aux objectifs de Montréal 2030. C'est pourquoi la grille Montréal 2030 n'est pas jointe au sommaire décisionnel.

Lien avec les politiques, programmes et priorités de l'arrondissement

Ce projet s'inscrit dans les priorités de l'arrondissement 2025 concernant:

- la transition écologique et le verdissement.

Impact(s) majeur(s)

Le report de ce dossier pourrait occasionner des retards dans la finalisation de la vente du 9350, boulevard Pie-IX à Proanima.

Opération(s) de communication

Avis public annonçant la consultation écrite et l'assemblée publique de consultation publié au bureau d'accès Montréal, sur le site internet de la ville ainsi que sur la propriété visée.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du projet de résolution;
- Installation d'une affiche sur la propriété annonçant le projet;
- Consultation écrite;
- Assemblée publique de consultation;
- Adoption de la résolution.

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

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Clothilde-Béré PELLETIER
CONSEILLÈRE EN AMÉNAGEMENT
Tél. : 514 868-3495
Télécop. : 514-868-4706

Endossé par:

Geneviève BOUCHER
Cheffe de division- urbanisme et services aux entreprises
Tél. : 438-951-2464
Télécop. :
Date d'endossement : 2025-07-12 08:11:32

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1251010012