

**Public Notice**



**PROMULGATION**

**RESOLUTION PP-2017-001**

NOTICE is given that the following resolution was adopted at the regular sitting of the Borough of Pierrefonds-Roxboro council held on April 3, 2017 and approved by the directeur de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire on May 12, 2017 in accordance with the certificate of conformity issued on May 12, 2017:

**RESOLUTION PP-2017-001**

Resolution authorizing the construction of a commercial building for the purpose of car dealership, whose primary use is the sale of new vehicles (use codification 5511) and in fact allowing for an exemption to the list of authorized uses in the specifications chart C-4-280 of zoning by-law CA29 0040, as amended, all as illustrated on architectural plans PP-2017-001 attached in Annex "A", by virtue of by-law CA29 0045 concerning specific construction and occupancy proposals for an immovable (PPCMOI) at 4850, boulevard Saint-Jean

This resolution became effective on May 12, 2017 and is available for consultation at the Secretary of the Borough's office during opening hours as well as on the Borough's website at the following address: [ville.montreal.qc.ca/pierrefonds-roxboro](http://ville.montreal.qc.ca/pierrefonds-roxboro).

**GIVEN AT MONTREAL, BOROUGH OF PIERREFONDS-ROXBORO**  
this twenty-fourth day of the month of May of the year two thousand seventeen.

Suzanne Corbeil, Attorney  
Secretary of the Borough

/rl



**Dossier # : 1172640005**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Pierrefonds-Roxboro , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme et de l'environnement
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Approuver les amendements relatif au délai de réalisation du projet et relatif au remplacement des documents faisant partie intégrante des annexes «A» et «B» de la résolution CA15 29 0312 (PP-2015-002) adopté en vertu du règlement CA29 0045 sur les projets particuliers de construction et d'occupation d'un immeuble, ayant autorisé l'implantation d'un nouveau bâtiment commercial de type concessionnaire automobile (vente de voitures neuves - codification 5511) à même la zone commerciale C-4-280 sur le lot 1 842 597, situé au 4850 boulevard Saint-Jean

Approuver les amendements relatif au délai de réalisation du projet et relatif au remplacement des documents faisant partie intégrante des annexes «A» et «B» de la résolution CA15 29 0312 (PP-2015-002) adopté en vertu du règlement CA29 0045 sur les projets particuliers de construction et d'occupation d'un immeuble, ayant autorisé l'implantation d'un nouveau bâtiment commercial de type concessionnaire automobile (vente de voitures neuves - codification 5511) à même la zone commerciale C-4-280 sur le lot 1 842 597, situé au 4850 boulevard Saint-Jean.

**Signé par** Dominique JACOB **Le** 2017-02-24 08:53

**Signataire :**

Dominique JACOB

---

Directeur d'arrondissement  
Pierrefonds-Roxboro , Bureau du directeur d'arrondissement

**Extrait authentique du procès-verbal d'une  
séance du conseil d'arrondissement**

**Genuine Extract from the minutes of  
a Borough Council Sitting**

Séance ordinaire du lundi  
13 mars 2017 à 19 h

Résolution: CA17 29 0093

Regular sitting of Monday  
March 13, 2017 at 7 p.m.

**PREMIER PROJET DE RÉOLUTION  
PP-2017-001**

**FIRST DRAFT RESOLUTION  
PP-2017-001**

ATTENDU QU'une résolution CA15 29 0312 a été adoptée en date du 5 octobre 2015 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial aux fins de concessionnaire automobile, dont l'usage principal est la vente de voitures neuves (codification d'usage 5511) et permettant de déroger à la liste des usages autorisés à la grille des spécifications de la zone C-4-280 du règlement de zonage CA29 0040;

WHEREAS a resolution CA15 29 0312 has been adopted on October 5, 2015 authorizing the construction of a commercial building for the purpose of car dealership, whose primary use is the sale of new vehicles (use codification 5511) and in fact allowing for an exemption to the list of authorized uses in specifications chart C-4-280 of zoning by-law CA29 0040;

ATTENDU QU'une demande de modification au projet approuvé via la résolution CA15 29 0312 a été présentée lors de l'assemblée de consultation publique du comité consultatif d'urbanisme tenue le mercredi 8 février 2017 à 19 h;

WHEREAS a modification request of the project approved by resolution CA15 29 0312 was presented at the Urban Planning Advisory Committee public consultation meeting held on Wednesday February 8, 2017 at 7 p.m.;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme suite à cette consultation publique a recommandé favorablement les présents amendements à la résolution CA15 29 0312, dossier de PP-2015-002;

WHEREAS the Urban Planning Advisory Committee, following that public consultation meeting, has favourably recommended the present amendments to resolution number CA15 29 0312, PP-2015-002 file;

**Il est proposé par  
la conseillère Catherine Clément-Talbot  
appuyé par  
le conseiller Yves Gignac**

**It was moved by  
Councillor Catherine Clément-Talbot  
seconded by  
Councillor Yves Gignac**

ET RÉSOLU

AND RESOLVED

D'ADOPTER, en vertu du règlement CA29 0045 sur les projets particuliers de construction et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), pour le lot 1 842 597 correspondant au 4850, boulevard Saint-Jean, le premier projet de résolution suivant :

ADOPT, by virtue of by-law CA29 0045 concerning specific construction and occupancy proposals for an immovable (PPCMOI), for lot 1 842 597 corresponding to 4850, boulevard Saint-Jean, the following first draft resolution:

1. Amender la résolution CA15 29 0312 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial aux fins de concessionnaire automobile, dont l'usage principal est la vente de voitures neuves (codification d'usage 5511) en remplaçant les documents de l'annexe « A » par les plans d'architecture PP-2017-001 joints en annexe « A » de la présente;

1. Amend resolution number CA15 29 0312 authorizing the construction of a commercial building for the purpose of car dealership, whose primary use is the sale of new vehicles (use codification 5511) by replacing the documents of Appendix "A" by the architectural plans PP-2017-001 attached as Appendix "A" of the present;

2. Amender la résolution CA15 29 0312 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial aux fins de concessionnaire automobile, dont l'usage principal est la vente de voitures neuves (codification d'usage 5511) en remplaçant les documents de l'annexe « B » par le plan d'aménagement paysager PP-2017-001 joint en annexe « B » de la présente;

3. Modifier la condition prévue à la résolution CA15 29 0312 ayant trait au délai de réalisation du projet PP-2015-002, en remplaçant le texte de « 24 mois » par le texte « 36 mois »;

4. Exiger que soit fournie, avant l'émission du permis de construction pour le projet, une garantie bancaire équivalente aux coûts estimés de réalisation des aménagements paysagers, tel que détaillés au plan d'aménagement paysager PP-2017-001 joint en annexe « B » de la présente;

5. Obliger le requérant à respecter toutes les conditions prévues à la résolution CA15 29 0312 et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de cette résolution et de la présente, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA29 0045) s'appliquent.

QU'une assemblée publique de consultation soit tenue le 3 avril 2017 à 18 h 30.

Un débat s'engage.

Le maire Dimitrios (Jim) Beis et les conseillers Catherine Clément-Talbot et Yves Gignac votent en faveur.

Les conseillers Justine McIntyre et Roger Trottier votent contre.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

40.09 1172640005

Dimitrios (Jim) BEIS

---

Maire d'arrondissement  
Mayor of the Borough

Signée électroniquement le 15 mars 2017

2. Amend resolution number CA15 29 0312 authorizing the construction of a commercial building for the purpose of car dealership, whose primary use is the sale of new vehicles (use codification 5511) by replacing the documents of Appendix "B" by the landscaping plan PP-2017-001 attached as Appendix "B" of the present;

3. Modify the condition provided in resolution number CA15 29 0312 concerning the project PP-2015-002 completion deadline, by replacing "24 months" by "36 months";

4. Demand that be provided, prior to the construction permit's issuance for the project, a bank guarantee equivalent to estimated costs for completion of landscaping, as detailed in the landscaping plan PP-2017-001 attached as Appendix "B" of the present;

5. Require the applicant to comply with all the requirements set in resolution number CA15 29 0312, and in default to comply with its obligations under this resolution or the present, penal provisions of the by-law concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (CA29 0045) will apply.

THAT a public consultation meeting be held on April 3, 2017 at 6:30.

Followed a debate.

The Mayor Dimitrios (Jim) Beis and Councillors Catherine Clément-Talbot and Yves Gignac voted in favour of the resolution.

Councillors Justine McIntyre and Roger Trottier voted against.

ADOPTED BY THE MAJORITY

Suzanne CORBEIL

---

Secrétaire d'arrondissement  
Secretary of the Borough

**Extrait authentique du procès-verbal d'une  
séance du conseil d'arrondissement**

**Genuine Extract from the minutes of  
a Borough Council Sitting**

Séance ordinaire du lundi 3 avril 2017 à 19 h	Résolution: CA17 29 0122	Regular sitting of Monday April 3, 2017 at 7 p.m.
--	--------------------------	--

RÉSOLUTION PP-2017-001

RESOLUTION PP-2017-001

ATTENDU QU'un premier projet de résolution a été adopté par le conseil d'arrondissement le 13 mars 2017 pour le projet particulier numéro PP-2017-001 en vertu du règlement CA29 0045 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

WHEREAS a first draft resolution was adopted by the Borough Council on March 13, 2017 for the specific proposal number PP-2017-001 by virtue of by-law CA29 0045 on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 3 avril 2017 à 18 h 30;

WHEREAS a public consultation meeting was held on April 3, 2017 at 6:30 p.m.;

ATTENDU QUE la présente résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire;

WHEREAS the present resolution is not subject to referendum approval;

**Il est proposé par  
la conseillère Catherine Clément-Talbot  
appuyé par  
le conseiller Yves Gignac**

**It was moved by  
Councillor Catherine Clément-Talbot  
seconded by  
Councillor Yves Gignac**

ET RÉSOLU

AND RESOLVED

D'ADOPTER, en vertu du règlement CA29 0045 sur les projets particuliers de construction et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), pour le lot 1 842 597 correspondant au 4850, boulevard Saint-Jean, la résolution suivante ayant pour effet de :

TO ADOPT, by virtue of by-law CA29 0045 concerning specific construction and occupancy proposals for an immovable (PPCMOI), for lot 1 842 597 corresponding to 4850, boulevard Saint-Jean, the following resolution whose effect is to:

1. Amender la résolution CA15 29 0312 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial aux fins de concessionnaire automobile, dont l'usage principal est la vente de voitures neuves (codification d'usage 5511) en remplaçant les documents de l'annexe « A » par les plans d'architecture PP-2017-001 joints en annexe « A » de la présente;

1. Amend resolution number CA15 29 0312 authorizing the construction of a commercial building for the purpose of car dealership, whose primary use is the sale of new vehicles (use codification 5511) by replacing the documents of Appendix "A" by the architectural plans PP-2017-001 attached as Appendix "A" of the present;

2. Amender la résolution CA15 29 0312 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial aux fins de concessionnaire automobile, dont l'usage principal est la vente de voitures neuves (codification d'usage 5511) en remplaçant les documents de l'annexe « B » par le plan d'aménagement paysager PP-2017-001 joint en annexe « B » de la présente;

2. Amend resolution number CA15 29 0312 authorizing the construction of a commercial building for the purpose of car dealership, whose primary use is the sale of new vehicles (use codification 5511) by replacing the documents of Appendix "B" by the landscaping plan PP-2017-001 attached as Appendix "B" of the present;

3. Modifier la condition prévue à la résolution CA15 29 0312 ayant trait au délai de réalisation du projet PP-2015-002, en remplaçant le texte de « 24 mois » par le texte « 36 mois »;

4. Exiger que soit fournie, avant l'émission du permis de construction pour le projet, une garantie bancaire équivalente aux coûts estimés de réalisation des aménagements paysagers, tel que détaillés au plan d'aménagement paysager PP-2017-001 joint en annexe « B » de la présente;

5. Obliger le requérant à respecter toutes les conditions prévues à la résolution CA15 29 0312 et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de cette résolution et de la présente, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA29 0045) s'appliquent.

Un débat s'engage.

Le maire Dimitrios (Jim) Beis et les conseillers Catherine Clément-Talbot et Yves Gignac votent en faveur.

Les conseillers Justine McIntyre et Roger Trottier votent contre.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

40.07 1172640005

Dimitrios (Jim) BEIS

---

Maire d'arrondissement  
Mayor of the Borough

Signée électroniquement le 6 avril 2017

3. Modify the condition provided in resolution number CA15 29 0312 concerning the project PP-2015-002 completion deadline, by replacing "24 months" by "36 months";

4. Demand that be provided, prior to the construction permit's issuance for the project, a bank guarantee equivalent to estimated costs for completion of landscaping, as detailed in the landscaping plan PP-2017-001 attached as Appendix "B" of the present;

5. Require the applicant to comply with all the requirements set in resolution number CA15 29 0312, and in default to comply with its obligations under this resolution or the present, penal provisions of the by-law concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (CA29 0045) will apply.

Followed a debate.

The Mayor Dimitrios (Jim) Beis and Councillors Catherine Clément-Talbot and Yves Gignac voted in favour of the resolution.

Councillors Justine McIntyre and Roger Trottier voted against.

ADOPTED BY THE MAJORITY

Suzanne CORBEIL

---

Secrétaire d'arrondissement  
Secretary of the Borough

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1172640005**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Pierrefonds-Roxboro , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme et de l'environnement
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Approuver les amendements relatif au délai de réalisation du projet et relatif au remplacement des documents faisant partie intégrante des annexes «A» et «B» de la résolution CA15 29 0312 (PP-2015-002) adopté en vertu du règlement CA29 0045 sur les projets particuliers de construction et d'occupation d'un immeuble, ayant autorisé l'implantation d'un nouveau bâtiment commercial de type concessionnaire automobile (vente de voitures neuves - codification 5511) à même la zone commerciale C-4-280 sur le lot 1 842 597, situé au 4850 boulevard Saint-Jean

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Amendements du délai de réalisation du projet et des annexes «A» et «B» de la résolution CA15 29 0312 (PP-2015-002) adopté en vertu du règlement CA29 0045 sur les projets particuliers de construction et d'occupation d'un immeuble, ayant autorisé l'implantation d'un nouveau bâtiment commercial de type concessionnaire automobile (vente de voitures neuves - codification 5511) à même la zone commerciale C-4-280 sur le lot 1 842 597, situé au 4850 boulevard Saint-Jean.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

**Réunion du CCU - jeudi 6 mai 2015**

Il est proposé par : M. Tony Lucadamo

Appuyé par : M. Alain Marcoux

Que les membres du Comité recommandent au Conseil d'arrondissement d'accepter le PPCMOI et de déroger au règlement de zonage.

Les points à intégrer dans le PPCMOI sont les suivants :

- un seul concessionnaire de voitures neuves (usage 5511) sur le lot 1 842 597;
- augmenter la bande verte en cour arrière de 5m avec une plantation d'arbres et de cèdres;
- augmenter la bande verte en cour avant de 5m et aménager les espaces pour la vente des autos en démonstration-vente au-delà du 5m avec des pavés alvéolés, déposer un plan paysager révisé à cet effet;
- adapter la garantie bancaire requise pour l'aménagement paysager et fournir un estimé du coût de réalisation à cet effet;
- fournir un système de rétention des eaux sur le toit du bâtiment et toute mesure

préconisée de développement durable;

- permettre 3 matériaux de revêtement au lieu de 2, tels que aluminium, maçonnerie, acier corrugué et mur rideau;
- autoriser 3 enseignes au lieu de 2;
- obliger la livraison des véhicules et l'accès des camions sur le site, à cet effet le plan d'implantation devra montrer les rayons de braquage, les espaces prévus sur le site pour les camions de livraison et s'assurer qu'il n'y ait pas de conflit avec les autos stationnées dans la cour latérale (au besoin les éliminer);
- prévoir un écran pour dissimuler les équipements mécaniques sur le toit;
- Fournir une étude photométrique pour l'éclairage, s'assurer d'un éclairage tamisé et à faisceaux dirigés vers le sol.

Tel que discuté lors d'une précédente réunion en caucus du CCU, les membres se questionnent quant à l'usage demandé de concessionnaire automobile de véhicules neufs autorisé par la procédure de PPCMOI dans ce secteur qui pourrait avoir une vocation de centre ville dans le futur. Ils demandent à ce que la démarche de projet particulier soit limitée au projet de concessionnaire code vente au détail de véhicules automobiles neuf et usagers # 5511 et que la vente de véhicules usagers soit limitée à 20%.

Recommandée à l'unanimité.

### **Réunion publique du CCU - mercredi 8 février 2017**

Il est proposé par : M. Tony Lucadamo

Appuyé par : M. Raymond Charbonneau

Que les membres du Comité recommandent au Conseil d'arrondissement d'accepter ce PPCMOI relatif à un bâtiment commercial aux fins de concessionnaire automobile Hyundai au lieu du Mazda, dont l'usage principal est la vente de voitures neuves (codification d'usage 5511). Les annexes A et B sont modifiées et remplacées avec les nouveaux plans architecturaux du Hyundai. Le délai de réalisation dans le PPCMOI initial PP-2015-002 est rallongé de 24 à 36 mois jusqu'en octobre 2018. Le nouveau projet apporte une modélisation de l'éclairage et des baies paysagées avec plantations supplémentaires. Les revêtements de maçonnerie devront se conformer à la réglementation en vigueur. Il n'y aura pas de processus référendaire étant donné qu'aucune disposition susceptible d'approbation n'a été modifiée. Le projet sera revu en PIIA suite à la consultation publique tenue par le conseil.

Recommandé à l'unanimité.

### **DESCRIPTION**

Le projet modifié prévoit à nouveau la construction d'un bâtiment commercial vouée à la vente de véhicules automobiles neufs, (codification d'usages # 5511), sous la bannière cette fois du fabricant automobile « Hyundai ». Le projet modifié est quasiment identique à celui initialement approuvé en 2015 pour le projet du concessionnaire « Mazda ».

La résolution approuvant le projet de 2015 comportait en annexe « A » des plans d'architecture inspirés de l'image corporative du fabricant « Mazda ». Dans le cadre de la présente demande de modification de nouveaux plans d'architecture issues de l'image corporative du fabricant « Hyundai » doivent être intégrés, en remplacement à l'annexe «A»,

à la résolution CA15 29 0312. De même, le plan d'aménagement paysagers pour le projet « Hyundai » doit être intégré, en remplacement à l'annexe « B », de cette même résolution.

Compte tenu le délai de réalisation du projet qui initialement a été fixé à 24 mois à partir du mois d'octobre 2015 et tenant compte du retard de mise en chantier qu'accuse le projet, ce délai sera prolongé de 12 mois. Le promoteur vise une mise en chantier en automne 2017.

## **JUSTIFICATION**

Soulignons tout d'abord que les plans d'architecture annexés à la Résolution en font partie intégrante et que par conséquent le titulaire de l'autorisation de PPCMOI a l'obligation de s'y conformer de la même manière que s'il agissait d'un article de la Résolution à proprement parler. Ainsi, si le titulaire de l'autorisation de PPCMOI souhaite réaliser le projet en fonction d'autres plans d'architecture, la Résolution d'origine doit nécessairement être modifiée. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) (ci-après la « LAU ») ne prévoit pas la façon selon laquelle une résolution autorisant un PPCMOI peut être modifiée. De surcroît, le Règlement sur les PPCMOI n'indique pas non plus comment doit être traitée une demande de modification d'une résolution adoptée en vertu de celui-ci.

Il nous apparaît dès lors requis de se conformer à la procédure prévue par la LAU et le Règlement sur les PPCMOI pour l'adoption initiale d'une résolution. Ainsi, la modification des plans annexés à la Résolution nécessite une demande à cet effet et l'approbation d'une nouvelle résolution par le conseil d'arrondissement après avis du comité consultatif d'urbanisme.

Notre Service des affaires juridiques de Montréal , nous informait de ce qui suit :

« Selon les informations que vous nous avez communiquées, la modification aux plans annexés à la résolution ne porte que sur l'apparence extérieure du bâtiment (art. 113 alinéa 2 paragraphe 5.1° de la LAU). Cette modification n'est pas, selon nous, susceptible d'approbation référendaire, puisqu'elle ne vise pas une matière identifiée à l'article 123 de la LAU. Conséquemment, si le conseil d'arrondissement souhaite faire droit à la demande de modification du requérant, la résolution peut, selon nous, être modifiée sans qu'un processus d'approbation référendaire ait besoin d'être organisé **que les amendements proposés ne seront pas sujet à un processus référendaire** »

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

Un montant de 186 320 \$ (selon l'évaluation foncière 2017) pourrait être exigé comme frais de parcs selon le règlement sur les frais de parcs qui sera en vigueur au moment de l'émission du permis de construction pour le projet. Les frais d'étude de 10 000\$ de modification au PPCMOI ont été payés selon le montant exigé au règlement concernant la tarification 2017.

## **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Une membrane pâle sera exigée comme revêtement au toit. Le plan d'aménagement paysager a été bonifié relativement aux exigences minimales prévues au règlement de zonage (bande tampon , baies paysagère).

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

Le terrain ayant été laissé inoccupé et sans entretien depuis la fermeture de la pépinière «Kramer», il contribuera au rehaussement de la qualité du cadre bâti commercial du boulevard Saint-Jean.

## **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

Un avis annonçant la tenue d'une consultation publique sera publier dans le s journaux locaux. Une affiche sera posée sur le terrain visés par le présent projet de PPCMOI.

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

8 février 2017 Présentation du premier projet de résolution d'amendements et plans modifiés / CCU publique

- 13 mars 2017 Adoption du premier projet de résolution d'amendements / Conseil arrondissement
- mars 2017 Affichage sur le terrain et publication dans les journaux annonçant la consultation publique
- 3 avril 2017 Consultation publique
- 3 avril 2017 Adoption du deuxième projet de résolution / Conseil d'arrondissement
- 1er mai 2017 Adoption de la résolution finale d'amendements / Conseil d'arrondissement
- Juin 2015 Certificat de conformité du PPCMOI

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

Les critères selon lesquels est réalisée l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

- 1° respect du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- 2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° 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;
- 5° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 6° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 8° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- 9° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

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

Marco PAPINEAU  
conseiller en aménagement

**Tél :** 514 624-1312  
**Télécop. :** 514 624-1298

### ENDOSSÉ PAR

Le : 2017-02-23

Guy BERNARD  
c/d construction & occupation <<arr.pier>>

**Tél :** 514 624-1259  
**Télécop. :** 514 624-1298

**Dossier # : 1172640005**

**Unité administrative responsable :** Arrondissement Pierrefonds-Roxboro , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme et de l'environnement

**Objet :** Approuver les amendements relatif au délai de réalisation du projet et relatif au remplacement des documents faisant partie intégrante des annexes «A» et «B» de la résolution CA15 29 0312 (PP-2015-002) adopté en vertu du règlement CA29 0045 sur les projets particuliers de construction et d'occupation d'un immeuble, ayant autorisé l'implantation d'un nouveau bâtiment commercial de type concessionnaire automobile (vente de voitures neuves - codification 5511) à même la zone commerciale C-4-280 sur le lot 1 842 597, situé au 4850 boulevard Saint-Jean



[Rapport au Conseil - PP-2017-001.pdf](#)



[GDD Premier projet de résolution AUSE 14850, boulevard Saint-Jean.pdf](#)



[Annexe «A» - Hyundai Gabriel 4850, St-Jean Pierrefonds 17-02-23.pdf](#)



[Annexe «B» - plan d'aménagement paysager.pdf](#)

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Marco PAPINEAU  
conseiller en aménagement

**Tél :** 514 624-1312  
**Télécop. :** 514 624-1298

Le 2 février 2017

**Objet : Rapport concernant**

RÉSOLUTION VISANT À AMENDER LA RÉSOLUTION CA15 29 0312 (DOSSIER PP-2015-002),  
LOT 1 842 597 (IMMEUBLE COMMERCIAL PROJETÉ AU 4850, BOULEVARD AINT-JEAN)

---

Une demande de modification au projet de PPCMOI / /MAZDA (PP-2015-002) qui a été approuvé via résolution CA15 29 0312, en date du 5 octobre 2015 a été transmise à la Direction du service de l'aménagement urbain et Services aux entreprises en date du xxxx 2016.

**Contexte**

Le projet modifié prévoit à nouveau la construction d'un bâtiment commercial vouée à la vente de véhicules automobiles neufs, (codification d'usages # xxx), sous la bannière cette fois du fabricant automobile « Hyundai ». Le projet modifié est quasiment identique à celui initialement approuvé en 2015 pour le projet du concessionnaire « Mazda ».

La résolution approuvant le projet de 2015 comportait en annexe « A » des plans d'architecture inspirés de l'image corporative du fabricant « Mazda ». Dans le cadre de la présente demande de modification de nouveaux plans d'architecture issues de l'image corporative du fabricant « Hyundai » doivent être intégrés, en remplacement à l'annexe « A », à la résolution CA15 29 0312. De même, le plan d'aménagement paysagers pour le projet « Hyundai » doit être intégré, en remplacement à l'annexe « B », de cette même résolution.

Compte tenu le délai de réalisation du projet qui initialement a été fixé à 24 mois à partir du mois d'octobre 2015 et tenant compte du retard de mise en chantier qu'accuse le projet, ce délai sera prolongé de 12 mois. Le promoteur vise une mise en chantier en automne 2017.

À noter, notre Service des affaires juridiques de Montréal, nous informait de ce qui suit selon le cas qui nous occupe :

*« Soulignons tout d'abord que les plans d'architecture annexés à la Résolution en font partie intégrante et que par conséquent le titulaire de l'autorisation de PPCMOI a l'obligation de s'y conformer de la même manière que s'il agissait d'un article de la Résolution à proprement parler. Ainsi, si le titulaire de l'autorisation de PPCMOI souhaite réaliser le projet en fonction d'autres plans d'architecture, la Résolution doit nécessairement être modifiée.*

*La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) (ci-après la « LAU ») ne prévoit pas la façon selon laquelle une résolution autorisant un PPCMOI peut être modifiée. De surcroît, le Règlement sur les PPCMOI n'indique pas non plus comment doit être traitée une demande de modification d'une résolution adoptée en vertu de celui-ci.*

*Il nous apparaît dès lors requis de se conformer à la procédure prévue par la LAU et le Règlement sur les PPCMOI pour l'adoption initiale d'une résolution. Ainsi, la modification des plans annexés à la Résolution nécessite une demande à cet effet et l'approbation d'une nouvelle résolution par le conseil d'arrondissement après avis du comité consultatif d'urbanisme.*

*Selon les informations que vous nous avez communiquées, la modification aux plans annexés à la résolution ne porte que sur l'apparence extérieure du bâtiment (art. 113 alinéa 2 paragraphe 5.1° de la LAU). Cette modification n'est pas, selon nous, susceptible d'approbation référendaire, puisqu'elle ne vise pas une matière identifiée à l'article 123 de la LAU. Conséquemment, si le conseil d'arrondissement souhaite faire droit à la demande de modification du requérant, la résolution peut, selon nous, être modifiée sans qu'un processus d'approbation référendaire ait besoin d'être organisé. que les amendements proposés ne seront pas sujet à un processus référendaire »*

**Recommandation du Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises**

Le Service de l'aménagement urbain est favorable aux amendements demandés à la résolution CA15 29 0312, compte tenu la nature administrative de la demande et l'absence d'impacts sur le cadre bâti existant du voisinage.

Le projet et ses conditions de réalisation reste le même que celui initialement approuvé pour le concessionnaire «Mazda ».



**Premier projet de résolution PPCMOI  
PP- 2017- 001  
au 4850, boulevard Saint-Jean  
(lot 1 842 597)**

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance du 13 mars 2017

Résolution: CA29 XX XXXX

---

**Adoption d'un premier projet de résolution** – Adoption d'une résolution, en vertu du règlement CA29 0045 sur les projets particuliers de construction et d'occupation d'un immeuble un projet particulier (PPCMOI) visant le lot 1 842 597 (immeuble commerciale projeté au 4850, boulevard Saint-Jean)

ATTENDU QU'une résolution CA15 29 0312 a été adopté en date du 5 octobre 2015 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial aux fins de concessionnaire automobile, dont l'usage principal est la vente de voitures neuves (codification d'usage 5511) et permettant de déroger à la liste des usages autorisés à la grille des spécifications de la zone C-4-280 du règlement de zonage CA29 0040,

ATTENDU QU'une demande de modification au projet approuvé via la résolution CA15 29 0312 a été présentée lors d'une assemblée de consultation publique du comité consultatif d'urbanisme tenue le mercredi 8 février 2017 à 19 h00;

ATTENDU Que le comité consultatif d'urbanisme suite à cette consultation publique a recommandé favorablement les présents amendements à la résolution CA15 29 0312, dossier de PP-2015-002 ;

Il est proposé par

appuyé par

ET RÉSOLU :

D'adopter, en vertu du règlement CA29 0045 sur les projets particuliers de construction et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), lot 1 842 597, situé au 4850 boulevard Saint-Jean, un premier projet de la résolution suivante :

1. Amender la résolution CA15 29 0312 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial aux fins de concessionnaire automobile, dont l'usage principal est la vente de voitures neuves (codification d'usage 5511) en remplaçant les documents de l'annexe « A » par les plans d'architecture PP-2017-001 joints en annexe « A » de la présente ;
2. Amender la résolution CA15 29 0312 visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial aux fins de concessionnaire automobile, dont l'usage principal est la vente de voitures neuves (codification d'usage 5511) en remplaçant les documents de l'annexe « B » par le plan d'aménagement paysager PP-2017-001 joint en annexe « B » de la présente ;
3. Modifier la condition prévue à la résolution CA15 29 0312 ayant trait au délai de réalisation du Projet PP-2015-002, en remplaçant le texte de « 24 mois » par le texte « 36 mois » ;

4. D'exiger que soit fournie, avant l'émission du permis de construction pour le projet, une garantie bancaire équivalente aux coûts estimés de réalisation des aménagements paysager; tel que détaillés au plan d'aménagement paysager PP-2017-001 joint en annexe « B » de la présente ;
5. D'obliger, le requérant à respecter toutes les conditions prévues à la résolution CA15 29 0312 à défaut de se conformer aux obligations résultant de cette résolution et à la présente, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA29 0045) s'appliquent.

Annexe « A » : PP-2017-001 / Plans d'architecture, GPA motor trade Inc., datés du 23 février 2017

Annexe « B » : PP-2017-001 / Plan d'aménagement paysager, Jacques Parent - architecte paysagiste, daté du 25 janvier 2017

QU'une assemblée publique de consultation soit tenue le 3 avril 2017 à 18 h 30.



# HYUNDAI GABRIEL

---

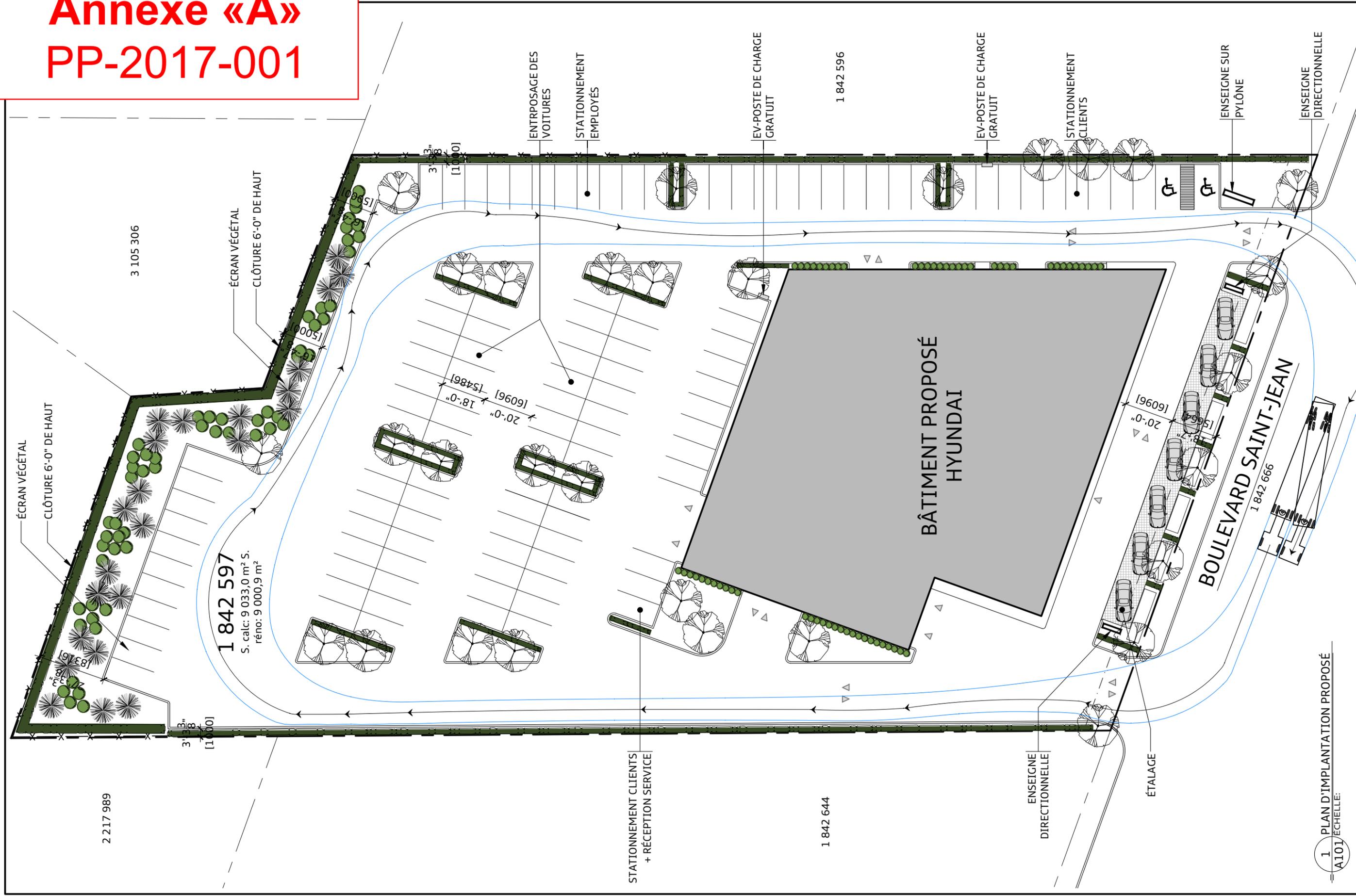
4850, ST-JEAN, PIERREFONDS, MONTRÉAL

23 FÉVRIER 2017

**Annexe «A»  
PP-2017-001**

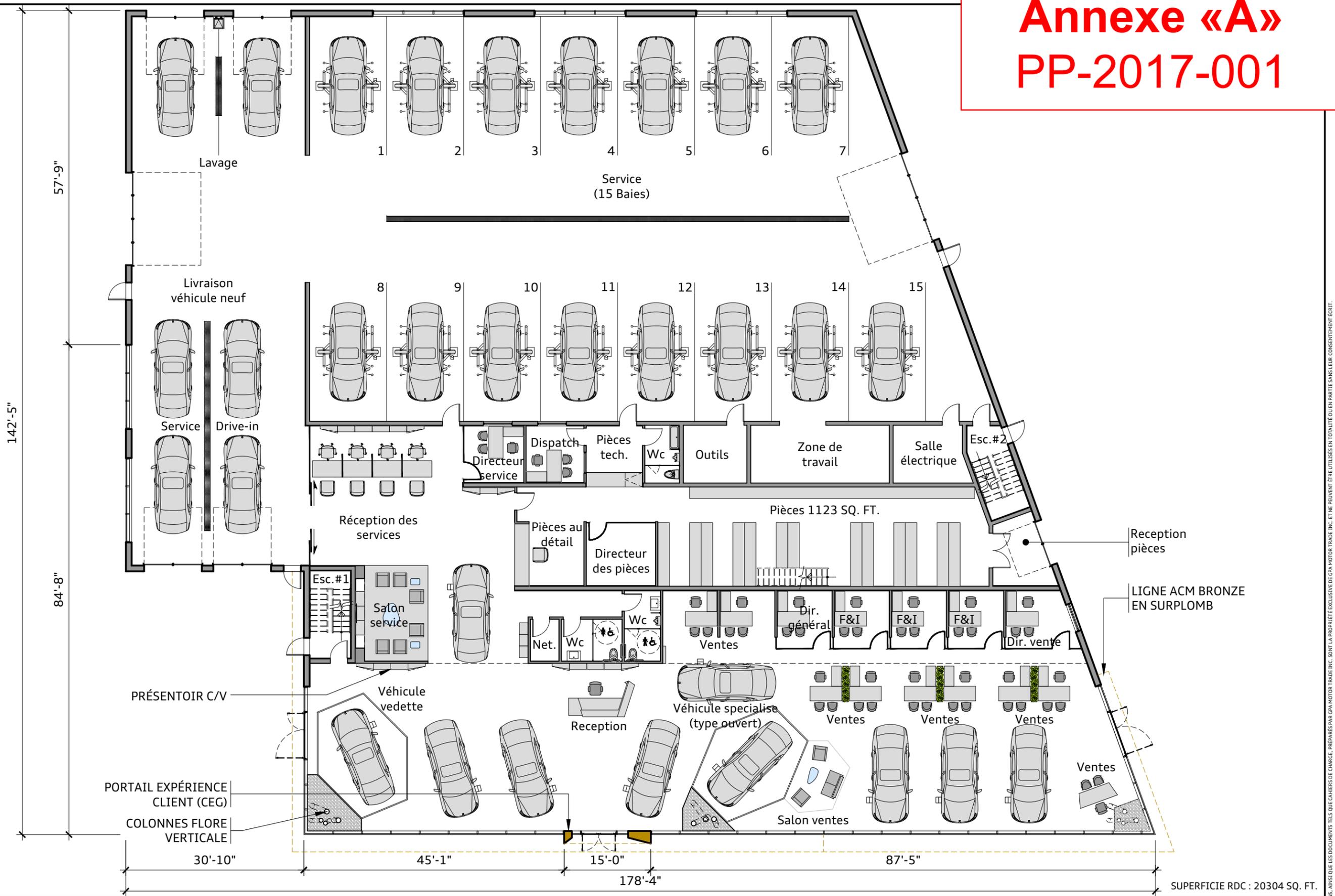


# Annexe «A» PP-2017-001

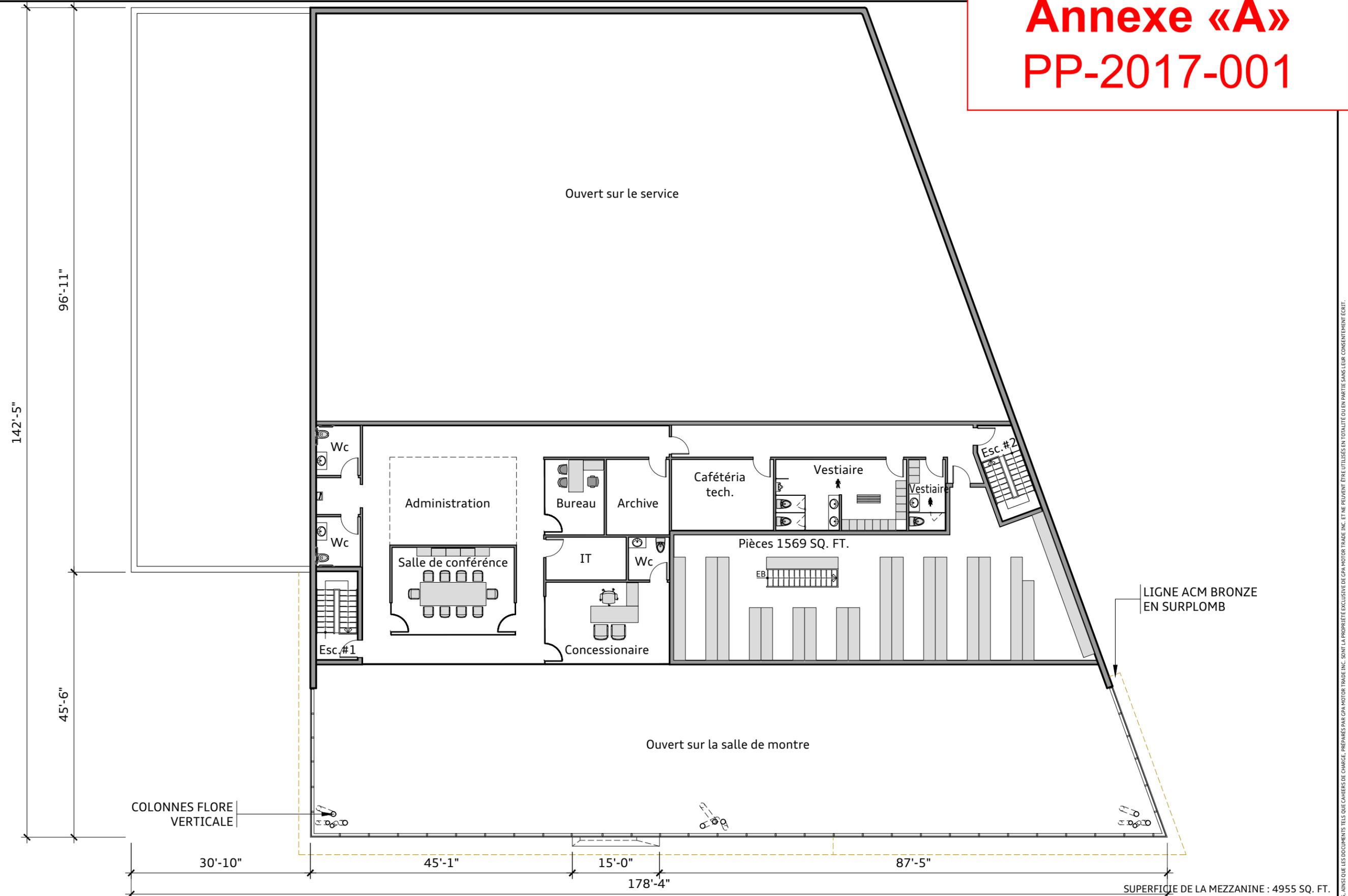


1 PLAN D'IMPLANTATION PROPOSÉ  
A101/ÉCHELLE:

# Annexe «A» PP-2017-001



# Annexe «A» PP-2017-001

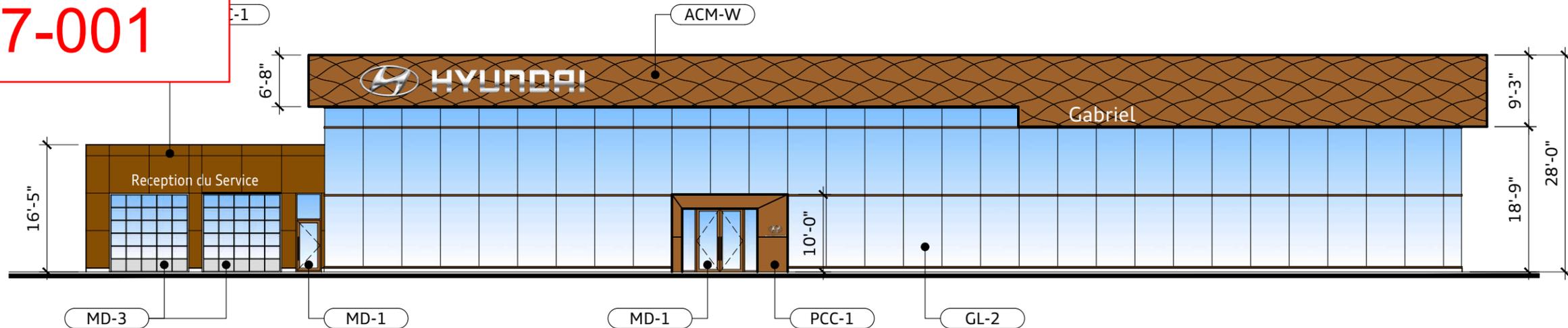


COLONNES FLORE VERTICALE

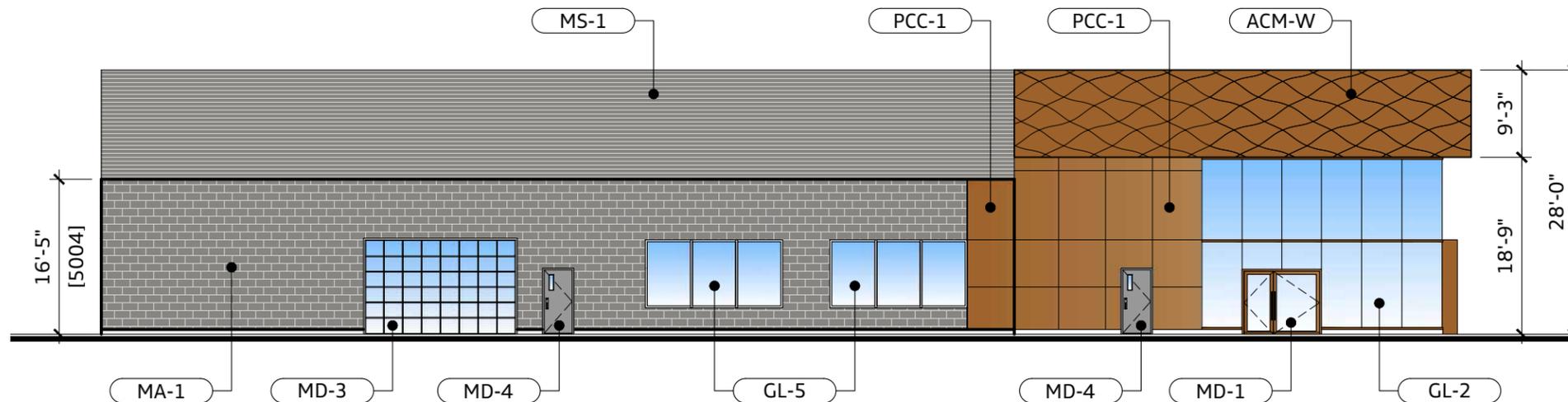
LIGNE ACM BRONZE EN SURPLOMB

SUPERFICIE DE LA MEZZANINE : 4955 SQ. FT.

# Annexe «A» PP-2017-001

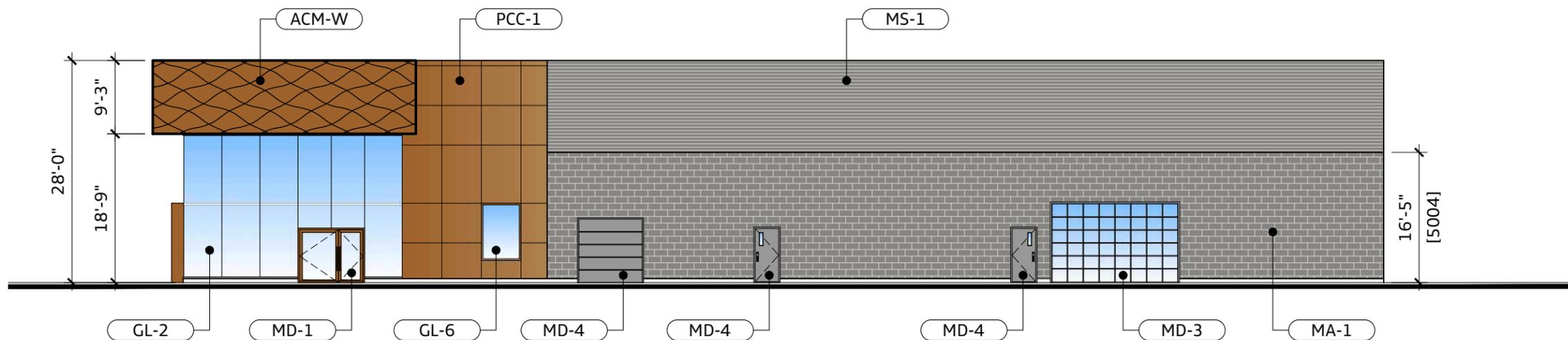


1 ÉLÉVATION AVANT PROPOSÉE  
A200 ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"

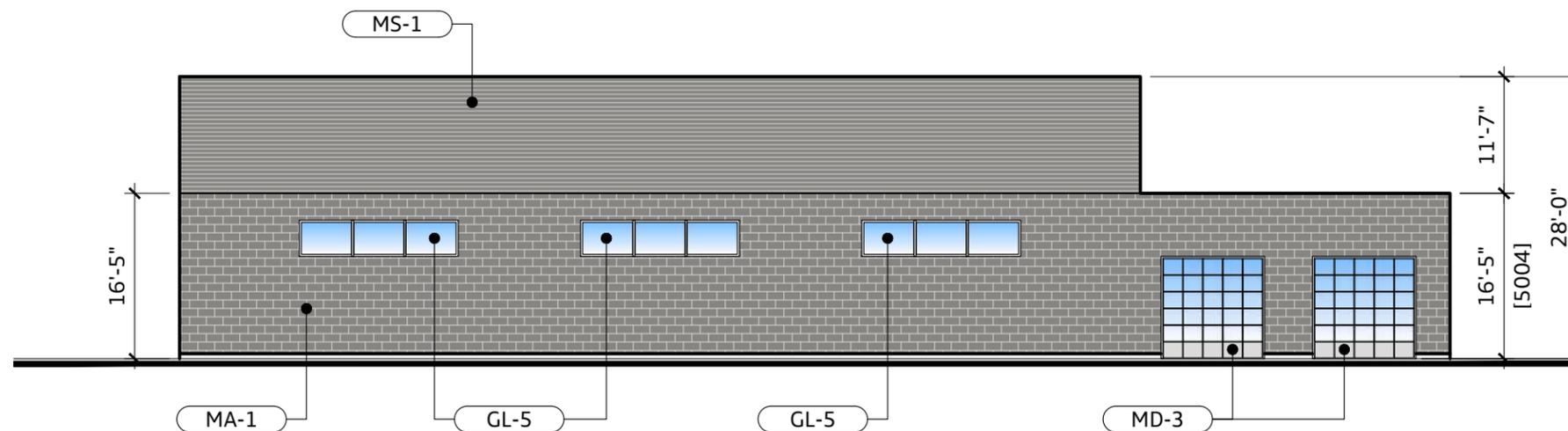


2 ÉLÉVATION GAUCHE PROPOSÉE  
A200 ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"

ACM-W	PANNEAU D'ALUMINIUM COMPOSITE 3-WAVE, COULEUR: BRONZE
GL-2	MUR RIDEAU AVEC VERRE THERMOS TREMPÉ CLAIR; JOINT SILICONE VERTICAL, COULEUR: BRONZE; MENEAU HORIZONTAL, COULEUR: BRONZE
GL-5	FENÊTRE AVEC VERRE THERMOS CLAIR; CADRE FINI ANODISÉ CLAIR
GL-6	FENÊTRE AVEC VERRE THERMOS CLAIR; CADRE FINI BRONZE
MD-1	PORTE VITRÉE AVEC CADRE FINI BRONZE
MD-3	PORTE DE GARAGE VITRÉE AVEC CADRE FINI ANODISÉ CLAIR
MD-4	PORTE EN ACIER PEINTURE COULEUR: GREY TABBY 00nn16/000 A2008
MS-1	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE HORIZONTAL CORRUGUÉ COULEUR: CHARCOAL #QC56072 DE VICWEST
PCC-1	PANNEAU DE CIMENT COMPOSITE COULEUR: BRONZE
MA-1	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE COULEUR: CHARCOAL



3 ÉLÉVATION DROITE PROPOSÉE  
A201 ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"



4 ÉLÉVATION ARRIÈRE PROPOSÉE  
A201 ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"

ACM-W	PANNEAU D'ALUMINIUM COMPOSITE 3-WAVE, COULEUR: BRONZE
GL-2	MUR RIDEAU AVEC VERRE THERMOS TREMPÉ CLAIR; JOINT SILICONE VERTICAL, COULEUR: BRONZE; MENEAU HORIZONTAL, COULEUR: BRONZE
GL-5	FENÊTRE AVEC VERRE THERMOS CLAIR; CADRE FINI ANODISÉ CLAIR
GL-6	FENÊTRE AVEC VERRE THERMOS CLAIR; CADRE FINI BRONZE
MD-1	PORTE VITRÉE AVEC CADRE FINI BRONZE
MD-3	PORTE DE GARAGE VITRÉE AVEC CADRE FINI ANODISÉ CLAIR
MD-4	PORTE EN ACIER PEINTURE COULEUR: GREY TABBY 00nn16/000 A2008
MS-1	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE HORIZONTAL CORRUGUÉ COULEUR: CHARCOAL #QC56072 DE VICWEST
PCC-1	PANNEAU DE CIMENT COMPOSITE COULEUR: BRONZE
MA-1	REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE COULEUR: CHARCOAL

Annexe «A»  
PP-2017-001



## Étude des niveaux d'éclairage / lighting levels study

LITRON DISTRIBUTEURS LTEE , 945 REVERCHON, ST LAURENT, QUEBEC , H4T 4L2  
 TEL.: 514 800-4444

**Project name : Hyundai Pierrefonds**

**Date: 1/25/2017**

**Prepared for: Caroline Oram**

AGI32 Version 17.4.3

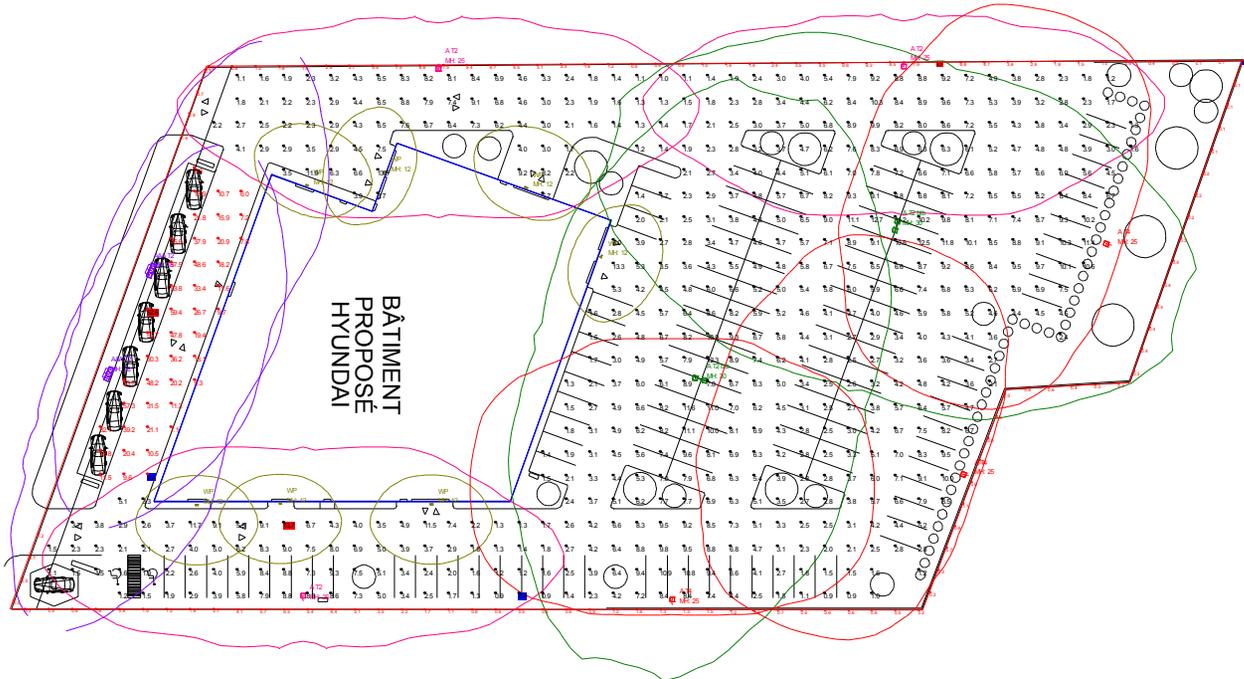
**Filename: Hyundai Pierrefonds.AGI**

Total Time (Hrs.): 3.32

DISCLAIMER: Calculations have been performed according to ESNA & CIE standards and good practice. Some differences between measured values and calculated results may occur due to tolerances in calculation methods, testing procedures, component performance, measurement techniques and field conditions such as voltage and temperature variations. Input data used to generate the attached calculations such as room dimensions, reflectances, furniture and architectural elements significantly affect the lighting calculations. If the real environment conditions do not match the input data, differences will occur between measured values and calculated values.

**By : Cynthia Primeau Laplante**

**Units:**



Luminaire Schedule								
Symbol	Qty	Label	Description	Lum. Lumens	Lum. Watts	LLF	Filename	Arrangement
	3	A T4	ALED21360N 347 D10 RCL	36624	355.3	0.900	ALED21360N 347 D10 RCL.ies	SINGLE
	3	A T2	ALED21360N 347 D10 RCL	36050	358.5	0.900	ALED21360N 347 D10 RCL.ies	SINGLE
	2	AWA T2	ALED21360N 347 D10 RCL	36050	358.5	0.900	ALED21360N 347 D10 RCL.ies	TRIPLE
	2	A T2 mb	ALED21360N 347 D10 RCL	36050	358.5	0.900	ALED21360N 347 D10 RCL.ies	BACK-BACK
	7	WP	SLIMFC62N RCL	4104	61.9	0.900	SLIMFC62N RCL.ies	SINGLE

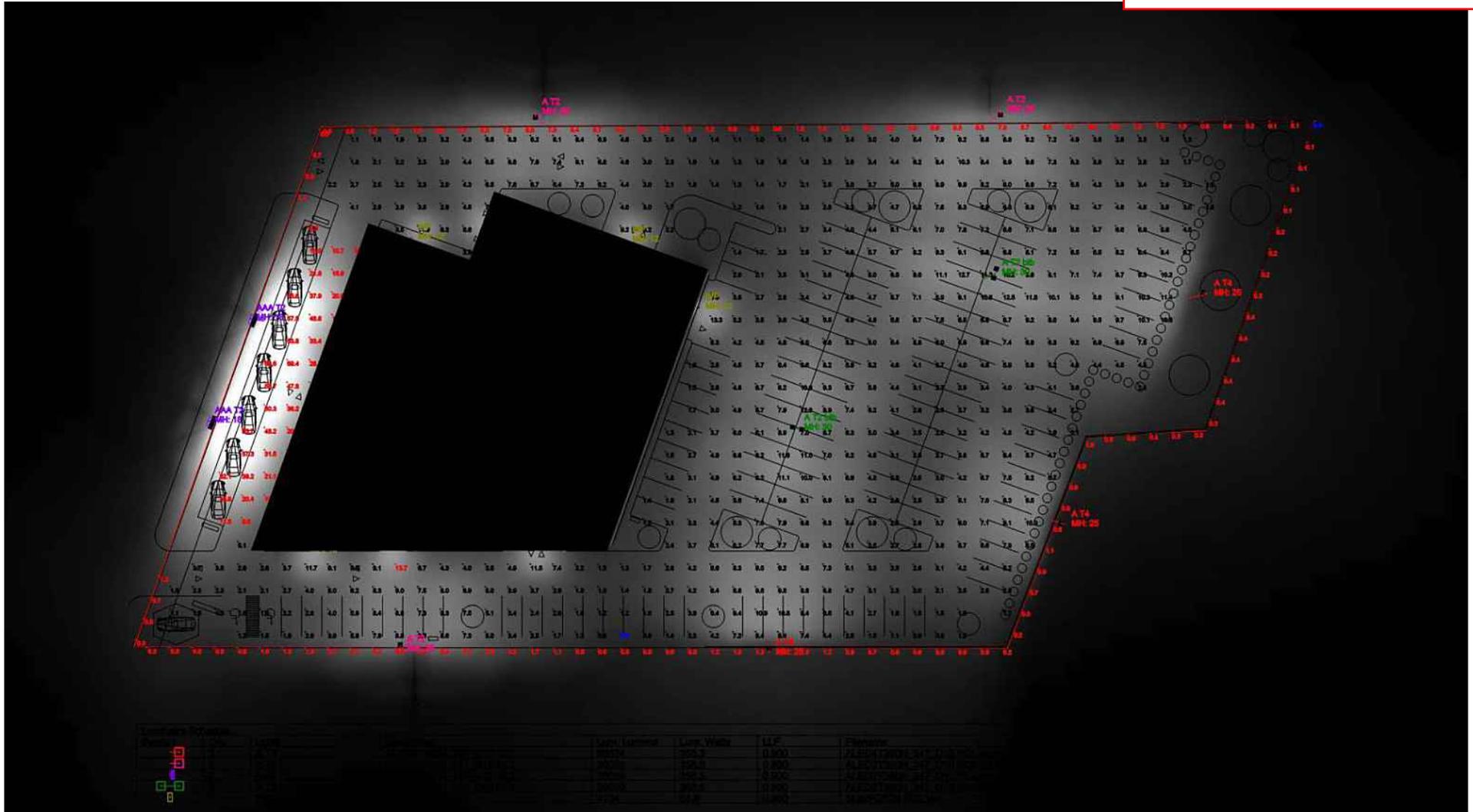
Calculation Summary							
Label	CalcType	Units	Avg	Max	Min	Avg/Min	Max/Min
Calcpt	Illuminance	Fc	5.13	13.7	0.8	6.41	17.13
Front	Illuminance	Fc	27.66	82.8	5.4	5.12	11.59
Property Line	Illuminance	Fc	1.97	8.7	0.0	N.A.	N.A.

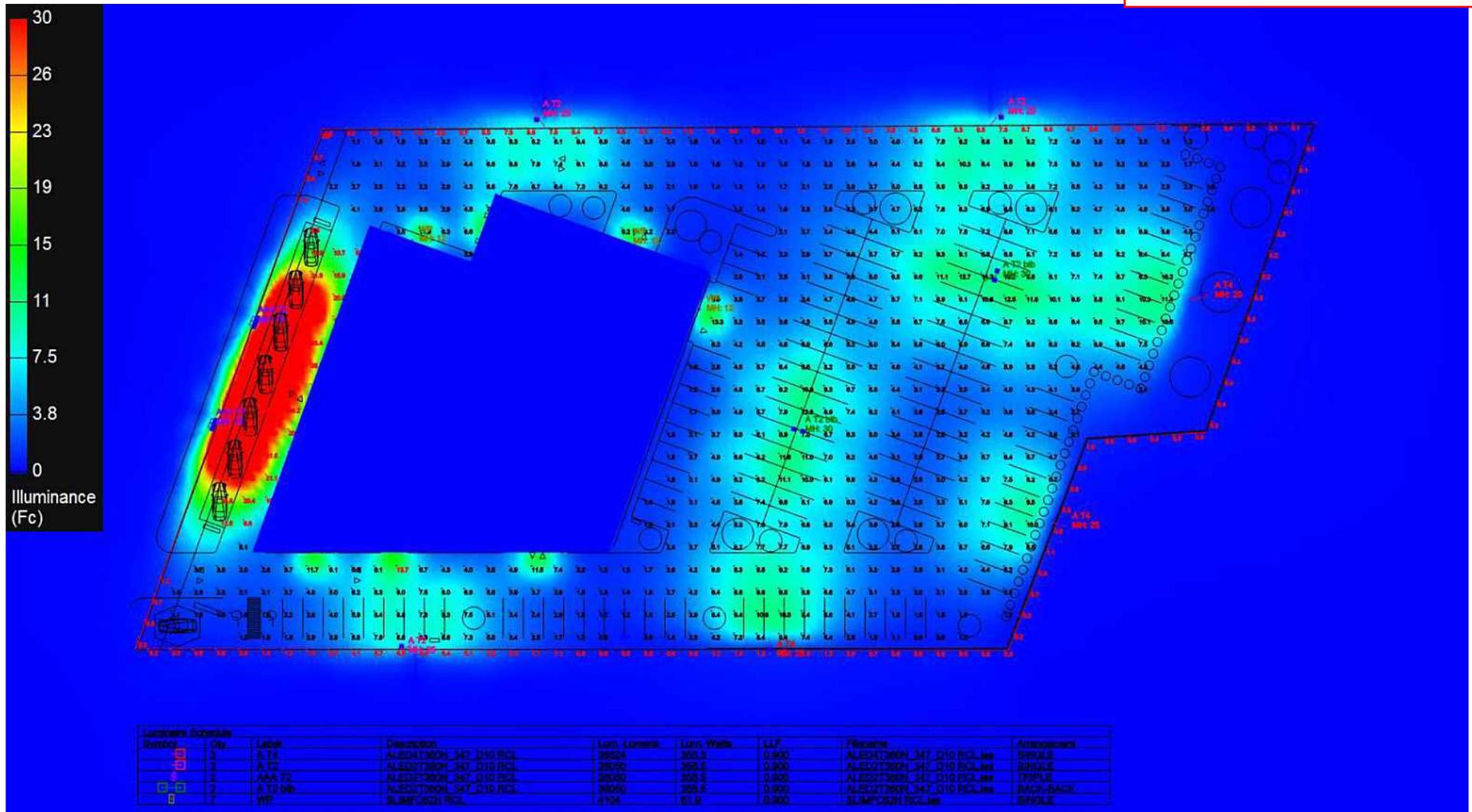


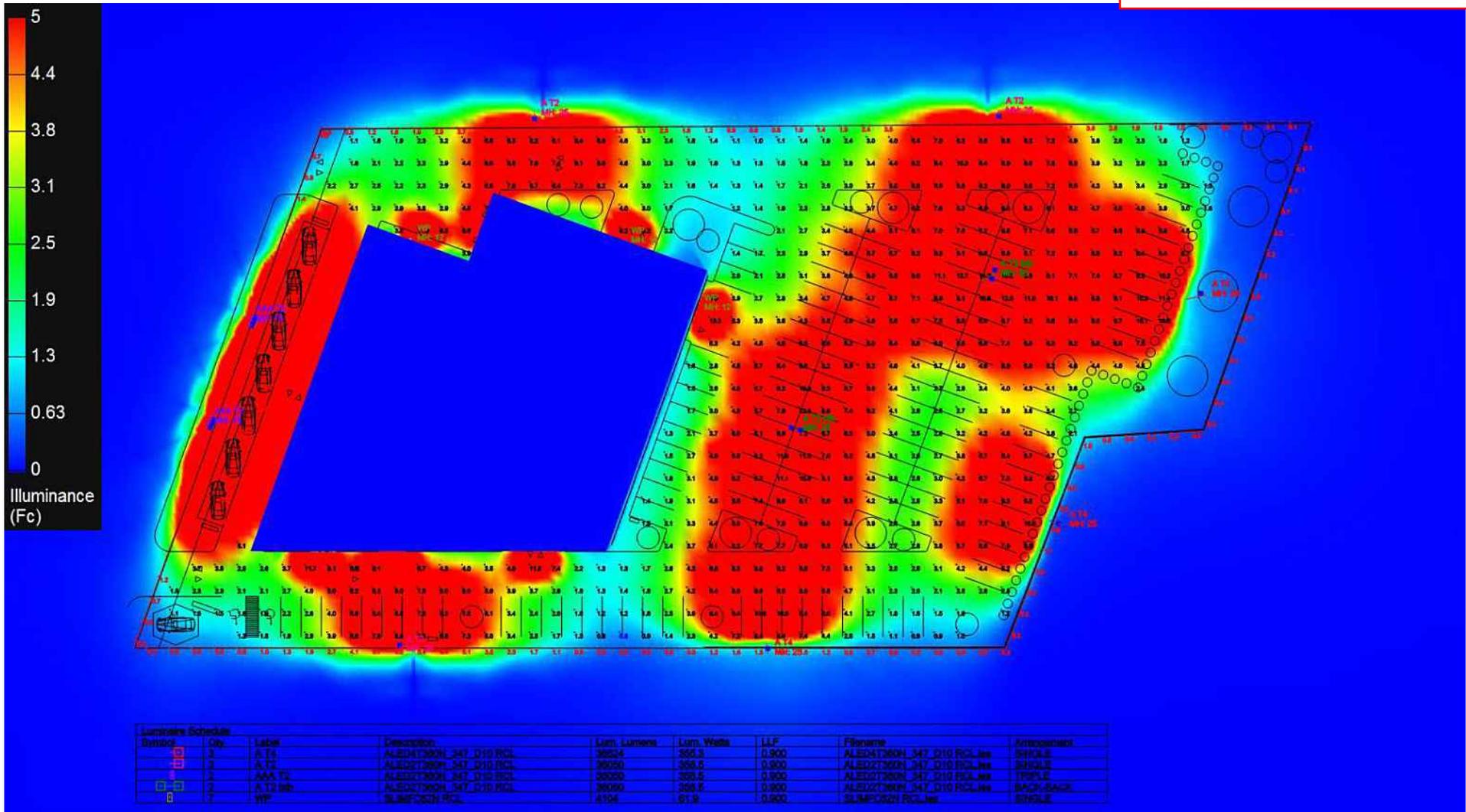
## Results Summary

Luminaire Schedule							
Symbol	Qty	Label	Description	Lum. Lumens	Lum. Watts	LLF	Filename
	3	A T4	ALED4T360N_347_D10 RCL	36624	355.3	0.900	ALED4T360N_347_D10 RCL.ies
	3	A T2	ALED2T360N_347_D10 RCL	36050	358.5	0.900	ALED2T360N_347_D10 RCL.ies
	2	AAA T2	ALED2T360N_347_D10 RCL	36050	358.5	0.900	ALED2T360N_347_D10 RCL.ies
	2	A T2 btb	ALED2T360N_347_D10 RCL	36050	358.5	0.900	ALED2T360N_347_D10 RCL.ies
	7	WP	SLIMFC62N RCL	4104	61.9	0.900	SLIMFC62N RCL.ies

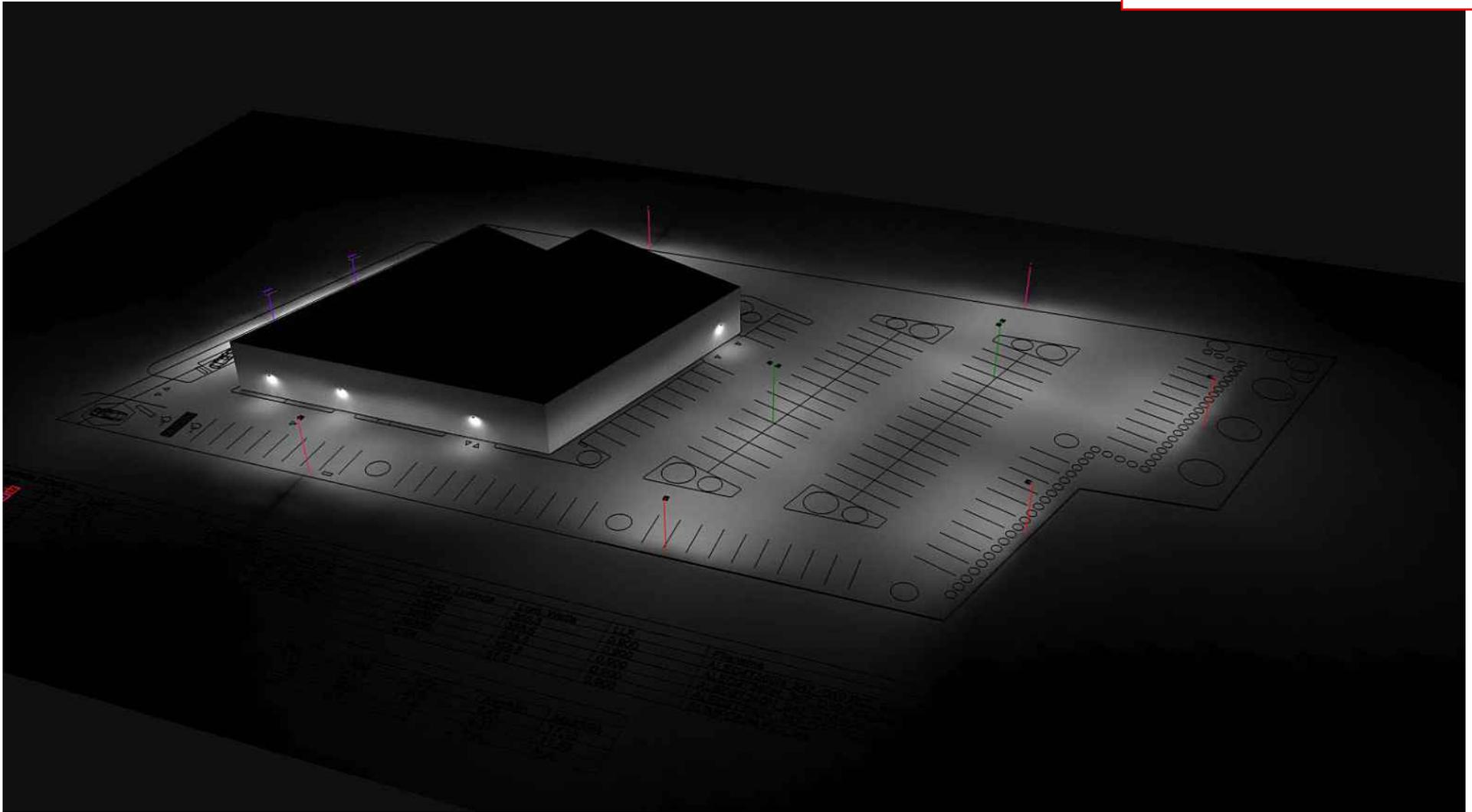
Calculation Summary							
Label	CalcType	Units	Avg	Max	Min	Avg/Min	Max/Min
Calcpt1	Illuminance	Fc	5.13	13.7	0.8	6.41	17.13
Front	Illuminance	Fc	27.66	62.6	5.4	5.12	11.59
Property Line	Illuminance	Fc	1.97	8.7	0.0	N.A.	N.A.







Luminaires Schedule								
Symbol	Qty	Label	Description	Lum. Lumens	Lum. Watts	LLF	Filename	Attachment
[Symbol]	2	A 12	AL8227300H_347_D10_RCL	38000	358.0	0.900	AL8227300H_347_D10_RCL.ies	SINGLE
[Symbol]	2	A 12	AL8227300H_347_D10_RCL	38000	358.0	0.900	AL8227300H_347_D10_RCL.ies	SINGLE
[Symbol]	2	AAA T2	AL8227300H_347_D10_RCL	38000	358.0	0.900	AL8227300H_347_D10_RCL.ies	TUPLE
[Symbol]	2	A 12 sub	AL8227300H_347_D10_RCL	38000	358.0	0.900	AL8227300H_347_D10_RCL.ies	SPLIT-SHADE
[Symbol]	2	HTP	SL8407300H_RCL	41000	371.0	0.900	SL8407300H_RCL.ies	SINGLE



LITRON DISTRIBUTEURS LTEE , 945 REVERCHON, ST LAURENT, QUEBEC , H4T 4L2  
 TEL.: 514 800-4444

**Project name : Hyundai Pierrefonds**

Prepared for: Caroline Oram

Filename: Hyundai Pierrefonds.AGI

By : Cynthia Primeau Laplante

Units:

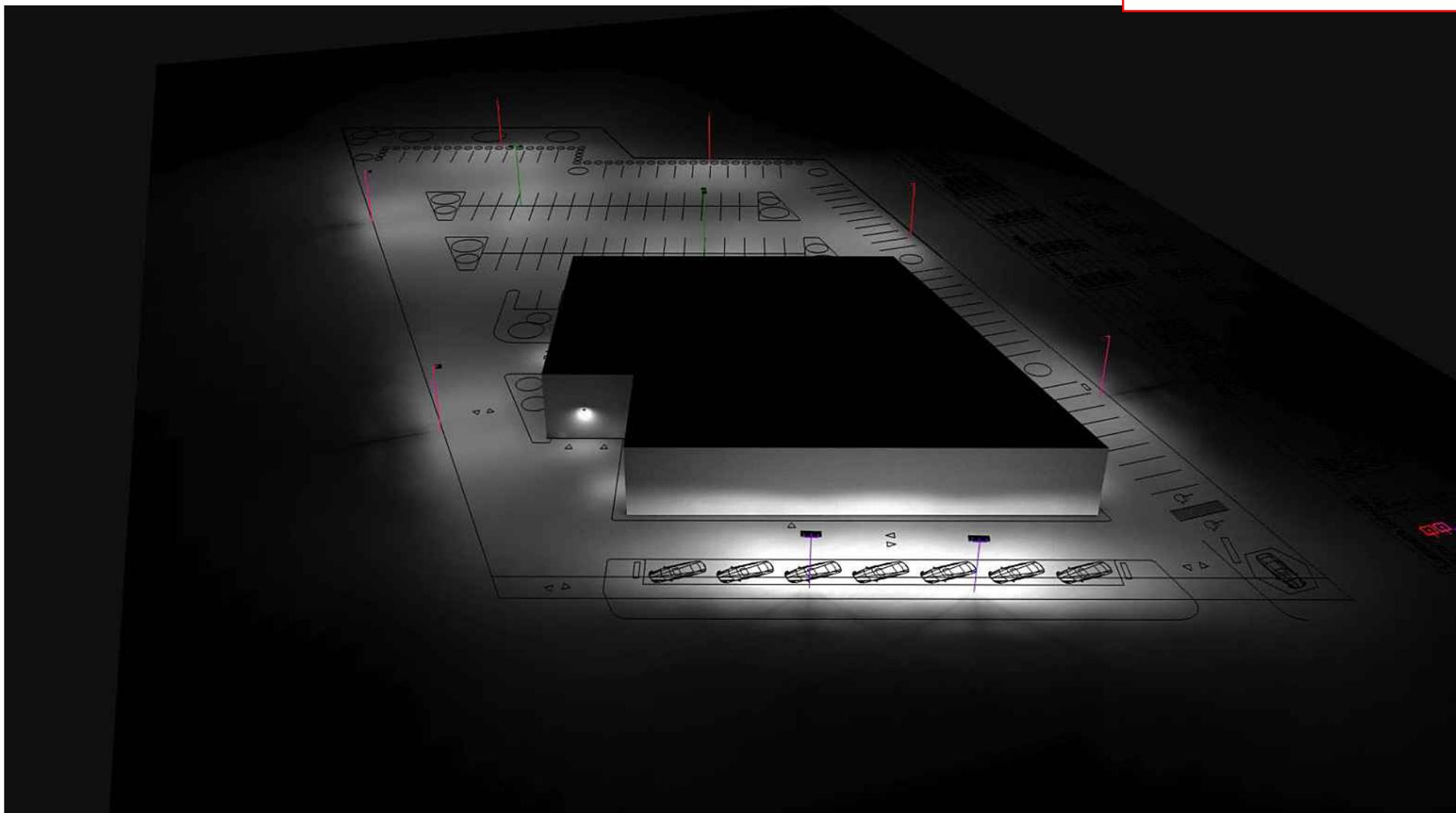
Date:1/25/2017

AGI32 Version 17.4.3

Total Time (Hrs.): 3.32

**Page 8 of 9**

DISCLAIMER: Calculations have been performed according to ESNA & CIE standards and good practice. Some differences between measured values and calculated results may occur due to tolerances in calculation methods, testing procedures, component performance, measurement techniques and field conditions such as voltage and temperature variations. Input data used to generate the attached calculations such as room dimensions, reflectances, furniture and architectural elements significantly affect the lighting calculations. If the real environment conditions do not match the input data, differences will occur between measured values and calculated values.



LITRON DISTRIBUTEURS LTEE , 945 REVERCHON, ST LAURENT, QUEBEC , H4T 4L2  
 TEL.: 514 800-4444

**Project name : Hyundai Pierrefonds**

Date:1/25/2017

Prepared for: Caroline Oram

AGI32 Version 17.4.3

Filename: Hyundai Pierrefonds.AGI

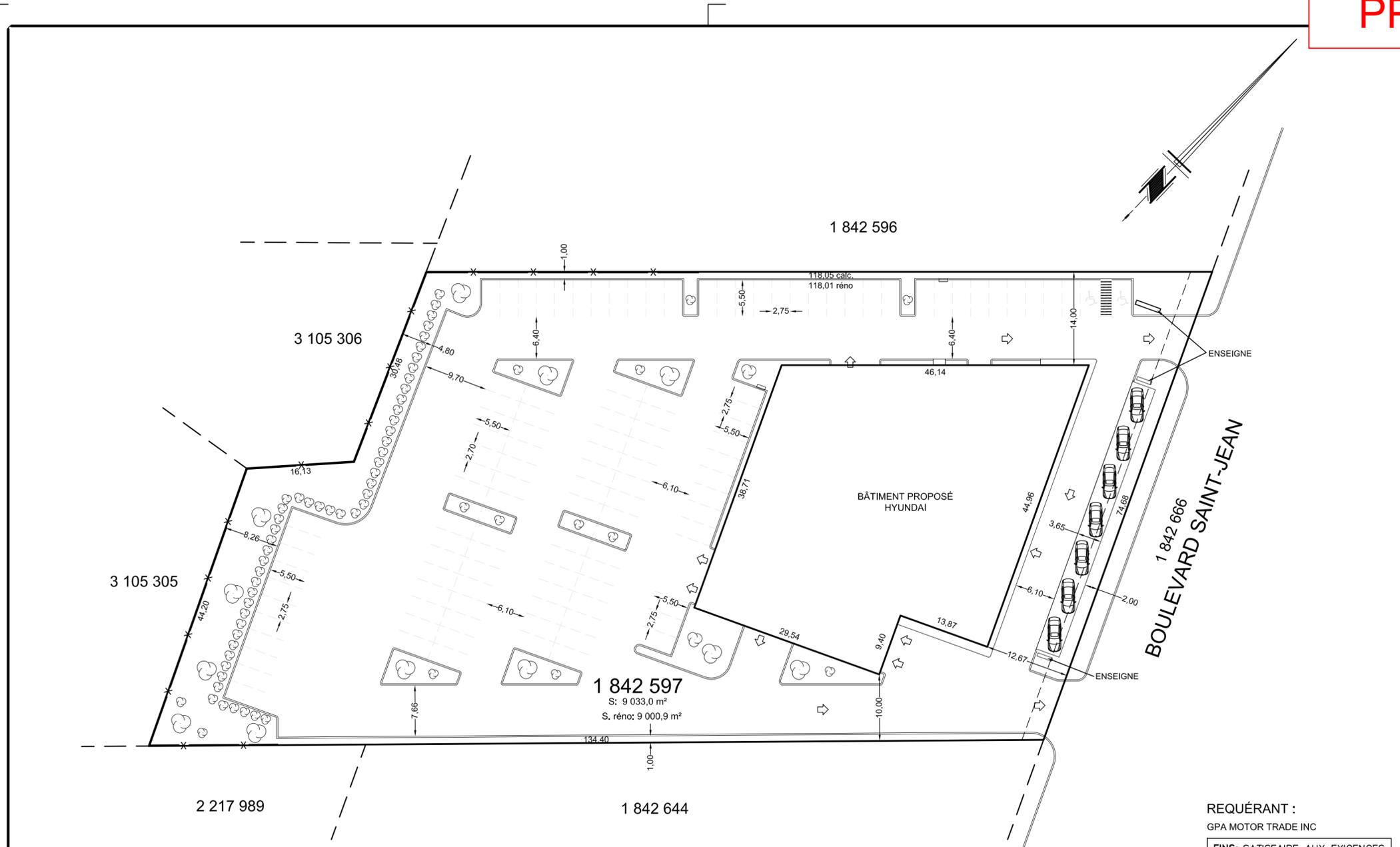
Total Time (Hrs.): 3.32

By : Cynthia Primeau Laplante

Units:

**Page 9 of 9**

DISCLAIMER: Calculations have been performed according to ESNA & CIE standards and goodpractice. Some differences between measured values and calculated results may occur due to tolerances in calculation methods, testing procedures, component performance, measurement techniques and field conditions such as voltage and temperature variations. Input data used to generate the attached calculations such as room dimensions, reflectances, furniture and architectural elements significantly affect the lighting calculations. If the real environment conditions do not match the input data, differences will occur between measured values and calculated values.



REQUÉRANT :  
GPA MOTOR TRADE INC  
FINS: SATISFAIRE AUX EXIGENCES MUNICIPALE

ÉCHELLE : 1 : 500

NOTES : - Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI).  
- Toutes les mesures concernant les bâtiments sont prises sur la fondation  
- Ce plan, préparé pour des fins de vente et / ou d'obtention de prêt hypothécaire, ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite du soussigné.  
- Ce plan fait partie intégrante du certificat de localisation.

<p><b>PROJET D'IMPLANTATION</b> (Sujet à l'approbation municipale) CE PLAN NE PEUT ÊTRE UTILISÉ QUE POUR FIN D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUCTION.</p>		<p><b>Le groupe XYZ</b> <b>CIVITAS</b></p>	<p><b>DIVISION DE LONGUEUIL</b> 1085, boulevard Sainte-Foy, bureau 230, Longueuil, Québec J4K 1W7 TEL:(450) 670-1113 FAX: (450) 674-9522</p>
<p>Lot (s) : 1 842 597</p>		<p>Dressé par</p>	
<p>Cadastre: du Québec</p>		<p><b>GILLES LEBEL</b> ARPENTEUR-GÉOMÈTRE</p>	
<p>Circonscription foncière de: Montréal</p>		<p>Copie conforme à l'original, émise le</p>	
<p>Municipalité: Ville de Montréal</p>		<p>ARPENTEUR-GÉOMÈTRE</p>	
<p>Arrondissement: Pierrefonds - Roxboro</p>		<p>Longueuil, le 31 janvier 2017</p>	
MINUTE : 25 332	DOSSIER : RSM10400939-1	Dessiné par : MPD	

