



**PUBLIC CONSULTATION MEETING
RESOLUTION CA25 29 0097**

DRAFT RESOLUTION FOR THE PURPOSE OF AUTHORIZING THE CONSTRUCTION OF A SIX-STOREY (6) MULTI-FAMILY RESIDENTIAL BUILDING (H3) IN ZONE C-6-371 ON LOT 1 171 290 OF THE QUEBEC CADASTRE

TO ALL PERSONS WHO MIGHT BE INTERESTED IN PIERREFONDS-ROXBORO BOROUGH'S DRAFT RESOLUTION NUMBER CA25 29 0097:

NOTICE is hereby given by the undersigned:

THAT the Borough Council, following the adoption by resolution at the regular sitting held on April 7, 2025, of the draft resolution entitled as hereinabove, will hold a public consultation meeting on **May 5, 2025, at 6 p.m.**, at the Borough Hall, located at **13665, boulevard de Pierrefonds**, in conformity with the provisions of the Act respecting land use planning and development (R.S.Q. c. A-19.1).

THAT the object of the draft resolution is to authorize the construction of a six-storey (6) multi-family residential building (H3) in zone C-6-371 on lot 1 171 290 of the Quebec cadastre.

THAT in the course of this public meeting the Mayor of the Borough or another member of the Council will explain this draft resolution and the consequences of its adoption and also hear parties who wish to express their concerns.

THAT this draft resolution is available on the "Public Notices" page on the City's website at <https://montreal.ca/pierrefonds-roxboro>.

GIVEN IN MONTREAL, BOROUGH OF PIERREFONDS-ROXBORO
This twenty-third day of April of the year 2025.

The secretary of the Borough

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. Gauthier", is written over a faint circular stamp.

M^e Jean-François Gauthier, MBA

/rl

**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
7 avril 2025 à 19 h

Résolution: CA25 29 0097

Regular sitting of Monday
April 7, 2025 at 7 p.m.

**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE
RÉSOLUTION – LOI MODIFIANT DIVERSES
DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE
D'HABITATION**

**REQUEST FOR APPROVAL OF A
RESOLUTION – ACT TO AMEND VARIOUS
LEGISLATIVE PROVISIONS WITH RESPECT
TO HOUSING**

ATTENDU l'article 93 de la Loi modifiant
diverses dispositions législatives en matière
d'habitation (L.Q. 2024, c. 2);

WHEREAS section 93 of the Act to amend
various legislative provisions regarding
housing (L.Q. 2024, c. 2);

CONSIDÉRANT la recommandation favorable
et unanime du comité consultatif d'urbanisme
de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro lors
de la séance tenue le 5 février 2025 à 17 h 30;

CONSIDERING the unanimous favourable
recommendation of the Urban Planning
Advisory Committee of the Borough of
Pierrefonds-Roxboro at its meeting held on
February 5, 2025, at 5:30 p.m.;

**Il est proposé par
le conseiller Catherine Clément-Talbot
appuyé par
la conseillère Louise Leroux**

**It was moved by
Councillor Catherine Clément-Talbot
seconded by
Councillor Louise Leroux**

ET RÉSOLU

AND RESOLVED

QUE le conseil d'arrondissement adopte, 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
visant à autoriser la construction d'un bâtiment
résidentiel multifamilial (H3) de six (6) étages
dans la zone C-6-371 sur le lot 1 171 290 du
cadastre du Québec selon les autorisations et
exigences suivantes :

THAT the Borough Council adopt, in
accordance with section 93 of An Act to amend
various legislative provisions with respect to
housing (L.Q. 2024, chapter 2), a draft
resolution for the purpose of authorizing the
construction of a six-storey (6) multi-family
residential building (H3) in zone C-6-371 on lot
1 171 290 of the Quebec cadastre, subject to
the following authorizations and requirements:

**SECTION I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

**SECTION I
AREA OF APPLICATION**

1. La présente résolution s'applique au
territoire formé par le lot 1 171 290 du cadastre
du Québec, tel qu'il est illustré à l'annexe A de
la présente résolution.

1. The present resolution applies to the
territory formed by lot 1 171 290 of the
cadastre of Quebec, as illustrated in Appendix
A of the present resolution.

**SECTION II
AUTORISATION**

**SECTION II
AUTHORIZATION**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme
applicable au territoire décrit à l'article 1, soit le
règlement de zonage numéro CA29 0040, la
construction d'un (1) bâtiment résidentiel situé
sur le lot 1 171 290 du cadastre du Québec
peut être autorisé en dérogeant à certaines
dispositions du règlement de zonage.

2. Notwithstanding the urban planning
regulations applicable to the territory described
in Article 1, namely zoning by-law number
CA29 0040, the construction of one (1)
residential building located on lot
1 171 290 of the Quebec cadastre may be
authorized by derogating from certain
provisions of the zoning by-law.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues du présent projet de résolution continue de s'appliquer.

All other regulatory provisions not incompatible with those set out in this draft resolution continue to apply.

SECTION III DÉROGATIONS AUTORISÉES

3. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, il est permis de déroger aux usages prévus à la grille des spécifications de la zone C-6-371 incluse à l'annexe A du règlement de zonage numéro CA29 0040 de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro de la Ville de Montréal ainsi qu'aux articles suivants du règlement de zonage, en respectant les conditions prévues à la présente résolution :

1. Article 57, usages autorisés et prohibés par zone; Grille des spécifications C-6-371: usage habitation multifamilial (h3)
2. Nombre d'étages : maximum 6 étages
3. Marge avant : minimum 7,5 mètres
4. Marge arrière : minimum 3 mètres
5. Marge latérale : minimum 3 mètres
6. Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.): maximum 2,8
7. Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.): maximum 0,5
8. Article 138, saillies du bâtiment principal autorisés dans une cour pour un usage principal du groupe « Habitation (h), un balcon doit être à une distance minimale de 2 mètres d'une ligne de terrain : distance minimale d'un (1) mètre d'une ligne de terrain.
9. Article 184, un accès au terrain ou une allée d'accès doit être situé à plus de 1 m d'une ligne latérale. Cette bande de 1 m doit être gazonnée ou autrement aménagée à l'aide de végétaux : végétalisation non requise.
10. Article 262, tous les murs du premier étage, calculé sur une hauteur de 2,3 m au-dessus de la fondation, d'un bâtiment occupé par un usage de la catégorie « Habitation » doivent être recouverts à une proportion minimale de 80 % de maçonnerie: aucune proportion minimale.

SECTION IV CONDITIONS DE RÉALISATION DU PROJET

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

Le bâtiment

5. L'implantation du bâtiment doit être conforme au plan projet d'implantation produit par l'arpenteur-géomètre Jean-Philippe Grondin, joint en annexe A du présent projet de résolution.
6. L'architecture du bâtiment doit être conforme au plan d'architecture signé et scellé par Gilla Geiger, architecte, joint en annexe B du présent projet de résolution.

SECTION III AUTHORIZED DEROGATIONS

3. Notwithstanding the planning by-laws applicable to the territory described in article 1, it is permitted to derogate from the uses set out in the specifications chart for zone C-6-371 included in Appendix A of zoning by-law number CA29 0040 of the Borough of Pierrefonds-Roxboro, Ville de Montréal, as well as from the following articles of the zoning by-law, by respecting the conditions set out in the present resolution:

1. Article 57, authorized and prohibited uses by zone; specifications chart C 6 371: multi-family dwelling use (h3)
2. Number of floors: maximum 6 floors
3. Front setback: minimum 7.5 meters
4. Rear setback: minimum 3 meters
5. Side setback: minimum 3 meters
6. Building footprint to site (B.F.S.): maximum 2.8
7. Floor area ratio (F.A.R.): maximum 0.5
8. Article 138, main building projections authorized in a yard for a main use in the "Housing (h)" group, a balcony must be at least 2 meters from a lot line: minimum distance of one (1) meter from a lot line.
9. Article 184, a lot access or driveway must be located more than 1 m from a lateral line. This 1 m strip must be grassed or otherwise landscaped with plants: vegetation not required.
10. Article 262, all walls of the first storey, calculated over a height of 2.3 m above the foundation, of a building occupied by a "Residential" use must be covered with a minimum proportion of 80% masonry: no minimum proportion.

SECTION IV PROJECT COMPLETION CONDITIONS

4. The realization of the project is subject to compliance with the following conditions:

The building

5. The building layout must comply with the proposed layout plan produced by land surveyor Jean-Philippe Grondin, attached as Appendix A to this draft resolution.
6. The architecture of the building must conform to the architectural plan signed and sealed by Gilla Geiger, architect, attached as Appendix B to this draft resolution.

Le stationnement

7. L'aire de stationnement intérieure doit offrir une case par unité de logement, sans qu'aucune ne soit aménagée en tandem et qu'au moins 50% des cases soient pré-cablées pour permettre l'installation de bornes de recharge électrique.

La gestion des matières résiduelles

8. À l'exception des jours de collecte, l'entreposage des matières résiduelles doit se faire dans des locaux conçus à ces fins, climatisés ou réfrigérés, situés à l'intérieur du bâtiment principal.

9. L'espace extérieur dédié au dépôt des matières résiduelles destinées à la collecte doit être aménagé conformément au plan joint en annexe B.

10. Le jour de la collecte, les bacs doivent être déposés à l'intérieur du périmètre dédié à cet effet en maintenant libre tout espace devant assurer la visibilité et l'accès à l'aire de stationnement intérieure.

L'aménagement paysager

11. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, un plan d'aménagement paysager signé par un architecte paysagiste doit être soumis et approuvé par la Direction – Développement du territoire et études techniques.

12. Tous les éléments végétaux prévus au projet doivent être maintenus dans un bon état de viabilité et remplacés au besoin, afin de maintenir le couvert végétal sain.

SECTION V PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

13. La construction du bâtiment principal visé par la présente résolution n'est pas assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro CA29 0042 de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro de la Ville de Montréal, préalablement à la délivrance d'un permis de construction.

SECTION VI DÉLAI DE RÉALISATION

14. Les travaux de construction visés par la présente résolution doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de ladite résolution.

15. Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs doivent être complétés dans les douze mois suivant la fin des travaux de construction du bâtiment.

16. En cas de non-respect du délai prévu à l'article 14, la présente résolution devient nulle et sans effet.

The parking lot

7. The indoor parking area must offer one space per dwelling unit, with no spaces arranged in tandem, and at least 50% of spaces must be pre-wired to allow for the installation of electric charging stations.

Residual materials management

8. With the exception of collection days, residual materials must be stored in air-conditioned or refrigerated premises designed for this purpose and located inside the main building.

9. The outdoor area for depositing residual materials for collection must be laid out in accordance with the plan in Appendix B.

10. On collection day, bins must be deposited within the designated perimeter, keeping all spaces clear to ensure visibility and access to the interior parking area.

Landscaping

11. Prior to the issuance of a building permit, a landscaping plan signed by a landscape architect must be submitted to and approved by the Direction – Territory development and technical studies

12. All plant elements included in the project must be maintained in a good state of viability and replaced if necessary, in order to maintain a healthy plant cover.

SECTION V SITE PLANNING AND ARCHITECTURAL INTEGRATION PLANS

13. The construction of the main building covered by this resolution is not subject to the Site planning and architectural integration by-law number CA29 0042 of the Borough of Pierrefonds-Roxboro of the Ville de Montréal, prior to the issuance of a building permit.

SECTION VI COMPLETION DEADLINE

14. Construction work covered by the present resolution must begin within twenty-four (24) months of the coming into force of the said resolution.

15. Exterior landscaping work must be completed within twelve months of the building's completion.

16. In the event of failure to comply with the time limit stipulated in Article 14, this resolution shall become null and void.

SECTION VII
GARANTIE FINANCIÈRE

17. Préalablement à l'émission du permis de construction requis pour réaliser les travaux exigés par la présente résolution, le requérant doit fournir une garantie financière sous forme de chèque certifié au montant de 20 000 \$.

Cette garantie demeure en vigueur jusqu'à la réalisation complète des travaux exigés à la présente résolution.

SECTION VIII
DISPOSITIONS PÉNALES

18. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à l'une des dispositions de la présente résolution, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 24 du Règlement de zonage numéro CA29 0040 de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro de la Ville de Montréal.

ANNEXE A

PLAN INTITULÉ « Plan projet d'implantation » produit par Jean-Philippe Grondin, arpenteur-géomètre.

ANNEXE B

PLAN INTITULÉ « Plan d'architecture » produit par Gilla Geiger, architecte.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

40.05 1255453003

Dimitrios (Jim) BEIS

Maire d'arrondissement
Mayor of the Borough

Signée électroniquement le 9 avril 2025

COPIE CERTIFIÉE CONFORME, le 9 avril 2025

Jean-François GAUTHIER
Secrétaire d'arrondissement
Secretary of the Borough

SECTION VII
FINANCIAL GUARANTEE

17. Prior to the issuance of the building permit required to carry out the work demanded by this resolution, the applicant must provide a financial guarantee in the form of a certified cheque in the amount of \$20,000.

This guarantee remains in effect until the work required by this resolution has been completed.

SECTION VIII
PENAL PROVISIONS

18. Whoever occupies or uses a part of a lot, a lot, a land-site or a construction, authorizes the occupation or use thereof, or erects or allows the erection of a construction, in contravention of any of the provisions of the present resolution, commits an offence and is liable to the penalty provided for in section 24 of zoning by-law number CA29 0040 of the Borough of Pierrefonds-Roxboro, Ville de Montréal.

APPENDIX A

PLAN ENTITLED "Proposed site plan" produced by Jean-Philippe Grondin, land surveyor.

APPENDIX B

PLAN ENTITLED "Architectural plan" produced by Gilla Geiger, architect.

UNANIMOUSLY ADOPTED

Jean-François GAUTHIER

Secrétaire d'arrondissement
Secretary of the Borough