

EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL

SÉANCE ORDINAIRE du Conseil municipal de Dollard-des-Ormeaux tenue au 12001 boulevard De Salaberry, Dollard-des-Ormeaux, le 23 août 2022 à 19 h 30.

22 0823

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE LA RÉSOLUTION PP-028 RELATIVE À UNE DEMANDE D'AUTORISATION EN VERTU DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT R-2013-085 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) - FUTUR 3887, BOULEVARD ST-JEAN, FUTUR LOT 6 472 193 (ZONE C-3b)

ATTENDU QU'en vertu des dispositions du *Règlement R-2013-085 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (PPCMOI), une demande d'autorisation a été déposée par Les Investissements Munigad Inc., visant à permettre la construction d'un immeuble à appartement de huit étages, sur le futur lot 6 472 193 situé au futur 3887, boulevard St-Jean, comme indiqué aux plans suivants, qui font partie intégrante de la présente résolution :

Plan « *Le 3887 St-Jean, PPCMOI_R05* », pages A001, A-080, A-110, A-120, A-130, A-201 à A-203, A-500 à A-502 et A-900, préparé le 8 août 2022 par Makar Barsoom, architecte; plan d'implantation « *Projet d'Implantation, n° dossier 34816, n° minute: 3939* », préparé le 21 septembre 2021 par Benoît Couture, arpenteur-géomètre, avec une copie conforme à l'original émise le 24 mai 2022; plan d'aménagement paysager « *Aménagement Paysager, rév. n° 2* », préparé le 8 août 2022 par Louis Dubuc, architecte paysagiste ;

ATTENDU QUE le projet déroge à diverses dispositions du règlement de zonage 82-704 relatives à l'usage, à la superficie minimale de terrain par logement, au retrait du bâtiment principal, aux matériaux de revêtement, aux retraits des aires de stationnement, au nombre de cases de stationnement et aux dimensions de certaines cases de stationnement;

ATTENDU que le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme ; et

ATTENDU la recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme, telle que consignée au procès-verbal de sa réunion du 21 février 2022 et entériné par le Conseil le 8 mars 2022 :

(signé) Alex Bottausci
Maire / Mayor

COPIE CONFORME, le 25 août 2022.



Sophie Valois, Greffière / City Clerk

EXTRACT FROM MINUTES

REGULAR MEETING of the Municipal Council of Dollard-des-Ormeaux held at 12001 De Salaberry Boulevard, Dollard-des-Ormeaux, on August 23, 2022, at 7:30 p.m.

APPROVAL OF THE FIRST DRAFT OF RESOLUTION PP-028 RELATING TO AN AUTHORIZATION REQUEST UNDER THE PROVISIONS OF BY-LAW R-2013-085 CONCERNING SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR OCCUPANCY PROPOSALS FOR AN IMMOVABLE (SCAOPI) - FUTURE 3887, ST-JEAN BOULEVARD, FUTURE LOT 6 472 193 (ZONE C-3b)

WHEREAS under the provisions of *By-law R-2013-085 concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (SCAOPI), an authorization request was submitted by Les Investissements Munigad Inc. in order to allow the construction of an eight storey apartment building on future lot 6 472 193 located at future 3887 St-Jean Boulevard, as per the following plans:

Plans "*Le 3887 St-Jean, PPCMOI_R05*", pages A001, A-080, A-110, A-120, A-130, A-201 to A-203, A-500 to A-502 and A-900, prepared on August 8, 2022, by Makar Barsoom, Architect; Site plan "*Projet d'implantation, No. Dossier 34816, No. Minute: 3939*", prepared on September 21, 2021, by Benoît Couture, Land Surveyor, with a certified copy of the original issued on May 24, 2022; Landscaping "*Aménagement Paysager, rév. No.2*", prepared on August 8, 2022, by Louis Dubuc, Landscape Architect ;

WHEREAS the project contravenes various provisions of Zoning By-law 82-704 concerning use, minimum site area per dwelling, facing materials, setbacks of parking areas, the number of parking spaces, and the dimensions of certain parking spaces;

WHEREAS the project respects the Planning Program objectives; and

WHEREAS the favorable recommendation of the Planning Advisory Committee, as recorded in the minutes of its meeting held on February 21, 2022 and ratified by Council on March 8, 2022 :

(signé) Sophie Valois
Greffière / City Clerk

EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL

SÉANCE ORDINAIRE du Conseil municipal de Dollard-des-Ormeaux tenue au 12001 boulevard De Salaberry, Dollard-des-Ormeaux, le 23 août 2022 à 19 h 30.

EXTRACT FROM MINUTES

REGULAR MEETING of the Municipal Council of Dollard-des-Ormeaux held at 12001 De Salaberry Boulevard, Dollard-des-Ormeaux, on August 23, 2022, at 7:30 p.m.

- 2 -

22 0823 (suite)

Il est
proposé par le Conseiller Brownstein
appuyé par la Conseillère Assimakopoulos

It is
moved by Councillor Brownstein
seconded by Councillor Assimakopoulos

D'autoriser le projet particulier de construction de l'immeuble situé sur le lot futur 6 472 193 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, afin que l'immeuble situé au futur 3887, boulevard St-Jean puisse déroger à la réglementation d'urbanisme applicable dans la zone C-3b;

TO authorize the specific construction proposal for the immovable located on future lot 6 472 193 of the Quebec cadastre, Montreal registration division, in order for the immovable located at future 3887 St-Jean Boulevard to be at variance with the Urban Planning by-laws applicable within zone C-3b;

DE fixer, pour ce projet, les normes suivantes, lesquelles sont dérogatoires au *Règlement 82-704 concernant le zonage de la Ville de Dollard-des-Ormeaux* :

TO set, for this project, the following standards which are non-conforming to *By-law 82-704 Concerning the Zoning of Ville de Dollard-des-Ormeaux*:

1. Autoriser l'usage « Immeuble à appartements », alors que cet usage est prohibé ;
 2. Un emplacement d'une superficie minimale de 3 344,5 m² (35 999,89 pi²), alors que la superficie minimale requise pour 67 logements est de 4 667,89 m² (50 244,75 pi²) ;
 3. Un retrait latéral droit (sud) de 10 m (32,81 pi) pour les étages 2 à 6 et de 8,6 m (28,22 pi) pour les étages 7 et 8, alors qu'un retrait latéral minimum de 10,66 m (35 pi) est requis;
 4. Des balcons empiétant de 1,82 m (6 pi) dans le retrait latéral droit (sud) tel que fixé par la présente résolution ;
 5. Un matériau de revêtement extérieur métallique (panneaux en aluminium composite) sur une partie des façades du bâtiment, alors que l'ensemble des matériaux de revêtement doit être en maçonnerie ;
 6. Un nombre total de 130 cases de stationnement alors que 144 cases de stationnement sont requises pour un immeuble à appartements, soit un ratio de 1,94 cases par logement au lieu du ratio de 2,15 requis ;
 7. La localisation de 14 cases de stationnement à une distance de 2,44 m (8,01 pi) des fenêtres de pièces habitables au niveau du rez-de-chausée, alors que la distance minimale requise est de 6,09 m (20 pi) ;
- (1) To allow an "Apartment building", whereas this use is not permitted;
 - (2) A site area of 3,344.5 m² (35,999.89 ft²), whereas the minimum required area for 67 dwelling units is 4,667.89 m² (50,244.75 ft²);
 - (3) A right lateral setback (south) of 10 m (32.81 ft) for the 2nd through 6th storeys and 8.6 m (28.22 ft) for the 7th and 8th storeys, whereas a minimum lateral setback of 10.66 m (35 ft) is required;
 - (4) Balconies that encroach 1.82 m (6 ft) within the right lateral setback (south) as set forth in the present resolution;
 - (5) A metal facing material (aluminium composite panels) on part of the exterior facades of the building, whereas all of the facing material must be masonry;
 - (6) A total number of 130 parking spaces, whereas 144 parking spaces are required for an apartment building, representing a ratio of 1.94 spaces per dwelling rather than the ratio of 2.15 required;
 - (7) The location of 14 parking spaces at a distance of 2.44 m (8.01 ft) from windows of habitable rooms at grade, whereas the minimum distance required is 6.09 m (20 ft);

... 3

(signé) Alex Bottausci
Maire / Mayor

(signé) Sophie Valois
Greffière / City Clerk

COPIE CONFORME, le 25 août 2022.


Sophie Valois, Greffière / City Clerk

EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL

SÉANCE ORDINAIRE du Conseil municipal de Dollard-des-Ormeaux tenue au 12001 boulevard De Salaberry, Dollard-des-Ormeaux, le 23 août 2022 à 19 h 30.

EXTRACT FROM MINUTES

REGULAR MEETING of the Municipal Council of Dollard-des-Ormeaux held at 12001 De Salaberry Boulevard, Dollard-des-Ormeaux, on August 23, 2022, at 7:30 p.m.

- 3 -

22 0823 (suite)

8. Un retrait latéral droit (sud) d'une aire de stationnement commun (partagée avec 3883-3885 St-Jean) à une distance de 0 m (0 pi), alors qu'un retrait latéral minimum de 1,52 m (5 pi) est requis ;
9. Les dimensions minimales de 2 cases de stationnement intérieures à 2,67 m x 5,49 m (8,75 pi x 18 pi), alors que les dimensions minimales requises varient, selon la position des murs et des colonnes du bâtiment, entre 2,75 m x 5,48 m (9 pi x 18 pi); 3,04 m x 5,48 m (10 pi x 18 pi); ou 3,35 m x 5,48 m (11 pi x 18 pi) ;

- (8) A right lateral setback (south) of a common parking area (shared with 3883-3885 St-Jean Boulevard) at a distance of 0 m (0 ft), whereas a minimum setback of 1.52 m (5 ft) is required;
- (9) The minimum dimensions of 2 interior parking spaces at 2.67 m x 5.49 m (8.75 ft x 18 ft), whereas the minimum required dimensions vary, depending on the position of the walls and columns of the building, between 2.75 m x 5.48 m (9 ft x 18 ft); 3.04 m x 5.48 m (10 ft x 18 ft); or 3.35 m x 5.48 m (11 ft x 18 ft);

D'autoriser ce projet particulier, aux conditions suivantes :

TO authorize this specific proposal, under the following conditions:

- a) Qu'une servitude réelle, perpétuelle et réciproque de passage et de stationnement pour les futurs lots 6 472 193 et 6 472 194 soit établie et publiée au registre foncier et une copie remise à la Ville pour l'ensemble des aires de stationnement intérieures et extérieures ainsi que les allées de circulation ;
- b) Que des mesures d'atténuation, sujet à l'approbation de la Ville, soit fournies entre l'aire de stationnement et les fenêtres de pièces habitables au niveau du rez-de-chaussée ;
- c) Que l'usage de location touristique à court terme, tel que défini au sous-paragraphe i) du paragraphe c), soit interdit et que le propriétaire soit tenu d'inscrire cette interdiction dans le règlement de gestion de l'immeuble et tout acte de vente :
- i. Constitue un usage de location touristique à court terme, tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est proposée en location, à titre onéreux, pour une durée n'excédant pas 31 jours et dont la mise à disposition de l'unité est rendue publique par l'utilisation de tout média. La présente définition inclut aussi les « établissements de résidence principale » tels que définis dans le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique (chapitre E-14.2, r.1).

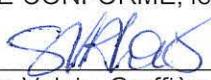
- (a) That a real, perpetual and reciprocal servitude of right-of-way and parking for future lots 6 472 193 and 6 472 194 be established and published in the Land Register and a copy submitted to the City for the common interior and exterior parking areas as well as the circulation aisles;
- (b) That mitigation measures, subject to approval by the City, be provided between the parking area and the windows of habitable rooms at grade;
- (c) That short-term rental use for tourist accommodations, as defined in subparagraph i) of paragraph c) be prohibited and that the owner be required to include this prohibition in the building management regulations and all deeds of sale:
- i. Constituted as short-term rental use for tourist accommodations, any establishment in which at least one accommodation unit is offered for rental, in return for payment, for a period not exceeding 31 days and where the availability of the unit is made public by the use of any medium. The aforementioned definition also includes "Principal residence establishments", as defined in the "Regulation respecting tourist accommodation establishments (chapter E-14.2 ,r.1).

... 4

(signé) Alex Bottausci
Maire / Mayor

(signé) Sophie Valois
Greffière / City Clerk

COPIE CONFORME, le 25 août 2022.


Sophie Valois, Greffière / City Clerk

EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL

SÉANCE ORDINAIRE du Conseil municipal de Dollard-des-Ormeaux tenue au 12001 boulevard De Salaberry, Dollard-des-Ormeaux, le 23 août 2022 à 19 h 30.

EXTRACT FROM MINUTES

REGULAR MEETING of the Municipal Council of Dollard-des-Ormeaux held at 12001 De Salaberry Boulevard, Dollard-des-Ormeaux, on August 23, 2022, at 7:30 p.m.

- 4 -

22 0823 (suite)

- d) Que les demandes de permis de construction nécessaires soient déposées et complètes, avec tous les documents requis et le paiement de tous les frais applicables, dans les 24 mois suivants l'adoption de la présente résolution par le Conseil. En cas de non-respect de ce délai, la résolution devient nulle et non avenue et le processus d'approbation doit être recommencé depuis le début ;
- e) En vue d'assurer l'achèvement des aménagements extérieurs, incluant l'aménagement paysager, ou pour toute autre raison liée à la complétion du projet comme prévu à la présente résolution, le requérant doit déposer une garantie monétaire d'un montant équivalent à 11 \$ par pied carré du terrain comme suit :
- i. La garantie monétaire doit être soumise au directeur du Service de l'aménagement urbain et de l'ingénierie ou son représentant avant l'émission du permis de construction, sous l'une des formes suivantes : un chèque visé ou une lettre de garantie bancaire ;
 - ii. La garantie monétaire doit demeurer valide jusqu'au moment où tous les travaux prévus à la présente résolution sont achevés à la satisfaction de la Ville. Si la date d'achèvement des travaux se prolonge au-delà de la période de validité de la garantie monétaire, ladite garantie devra être renouvelée et un avis à cet effet sera donné à la Ville, par le créancier, au moins 30 jours avant sa date d'échéance. À défaut de renouvellement, la garantie monétaire sera encaissée par la Ville ;
 - iii. Sous réserve du sous-alinéa précédent, la garantie monétaire est remise au requérant, sans intérêt, lorsque la Ville a pu vérifier que tous les travaux prévus à la présente résolution sont exécutés conformément aux permis nécessaires émis ;
- f) Que le premier projet de résolution adopté en vertu du *Règlement R-2013-085 sur les projets particuliers de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* fasse l'objet d'un examen de conformité du Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal, et aux dispositions du document complémentaire en vertu du Règlement RCG 15-073 de l'agglomération de Montréal.

- (d) That the necessary construction permit requests be submitted and complete, with all required documents and payment of all applicable fees, within 24-months of the adoption of the present resolution by Council. In the event that this timeframe is not respected, the resolution becomes null and void and the approval process must be restarted from the beginning;
- (e) In order to ensure the completion of the outdoor facilities, including landscaped areas, or for any other reason related to the completion of the project as set forth by the present resolution, the applicant must deposit a monetary guarantee in an amount equivalent to \$11 per square foot of land as follows:
- i. The monetary guarantee must be submitted to the Director of the Urban Planning and Engineering Department or its representative before the construction permit is issued, under one of the following forms: a certified cheque or a letter of guarantee from a bank;
 - ii. The monetary guarantee must remain valid until all the work set forth in the present resolution, is completed to the satisfaction of the City. Should the date of the completion of the work extend beyond the validity period of the monetary guarantee, said guarantee must be renewed and a notice to this effect must be given to the City, by the creditor, at least 30 days before its expiry date. Failure to comply will result in the confiscation of the monetary guarantee by the City;
 - iii. Subject to the preceding sub-paragraph, the monetary guarantee shall be returned to the applicant, interest free, once the City has been able to verify that all of the work set forth by the present resolution has been carried out in accordance with the requisite permits issued;
- (f) That the first draft resolution adopted under *By-Law R-2013-085 concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (SCAOPI)* be subject to a compliance review with the objectives of the Montreal Urban Agglomeration Land Use and Development Plan and the provisions of the complimentary document under By-Law RCG 15-073 of the Montreal Urban Agglomeration.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

SD2022-400-1503

(signé) Alex Bottausci
Maire / Mayor

(signé) Sophie Valois
Greffière / City Clerk

COPIE CONFORME, le 25 août 2022.


Sophie Valois, Greffière / City Clerk