

EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL

SÉANCE ORDINAIRE du Conseil municipal de Dollard-des-Ormeaux tenue au 12001 boulevard De Salaberry, Dollard-des-Ormeaux, le 13 septembre 2022 à 19 h 30.

-----

22 0913

ADOPTION DU DEUXIÈME PROJET DE LA RÉSOLUTION PP-030 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) - 3348-3350, BOULEVARD DES SOURCES, LOT 1 763 036 (ZONE C-1e)

---

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*, une demande d'autorisation a été déposée par Immeuble Cangest DDO Inc., au nom de The Kartem Foundation Inc. visant à permettre le redéveloppement d'une propriété commerciale, située dans un rayon d'un kilomètre d'une future station du Réseau Express Métropolitain (REM) en un « bâtiment à destinations mixtes », sur le lot 1 763 036 situé au 3348-3350, boulevard des Sources, comme indiqué aux plans suivants :

- Plans « Redéveloppement du 3350 Blv des Sources », pages A00 à A06, A10 à A13, A20, A21, A30 et A90, préparés le 6 mai 2022 par Pierre Daoust, architecte ;
- Plan d'aménagement paysager « Landscape Plan – April 29, 2022, modification PA2 », préparé le 3 mai 2022 par Laniel Prodamex; et
- Plan d'implantation « Projet d'implantation, n° dossier 26610-12760-124, n° minute 25535 », signé le 17 août 2022 par Benoît Péloquin, arpenteur-géomètre, avec une copie conforme à l'original émise le 22 août 2022.

ATTENDU QUE le projet déroge à diverses dispositions du règlement de zonage 82-704 relatives à l'usage, aux retraits minimaux, à l'empiètement maximum d'une saillie et au nombre de cases de stationnement ;

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

ATTENDU la recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme, telle que consignée au procès-verbal de sa réunion du 27 juin 2022 et approuvée par le Conseil municipal le 5 juillet 2022 :

(signé) Alex Bottausci  
Maire / Mayor

COPIE CONFORME, le 14 septembre 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 September 13, 2022, at 7:30 p.m.

-----

APPROVAL OF THE SECOND DRAFT OF RESOLUTION PP-030 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) - 3348-3350, DES SOURCES BOULEVARD, LOT 1 763 036 (ZONE C-1e)

---

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 Immeuble Cangest DDO Inc., as mandated by The Kartem Foundation Inc. in order to redevelop a commercial property, situated within a one-kilometre radius of a future Réseau Express Métropolitain (REM) station, into a "Mixed Occupancy Building" on lot 1 763 036 located at 3348 – 3350 Des Sources Boulevard, as per the following plans:

- Plans "Redéveloppement du 3350 Blv des Sources", pages A00 to A06, A10 to A13, A20, A21, A30 and A90, prepared on May 6, 2022, by Pierre Daoust, Architect; and
- Landscaping plan "Landscape Plan – April 29, 2022; modification PA2", prepared on May 3, 2022, by Laniel Prodamex.
- Site Plan "Projet d'implantation, No. dossier 26610-12760-124, No. minute 25535 ", signed on August 17, 2022 by Benoît Péloquin, Land Surveyor, with a certified copy of the original issued August 22, 2022.

WHEREAS the project contravenes various provisions of Zoning By-law 82-704 concerning the use, the minimum setbacks, the maximum encroachment of a projection and the number of parking spaces;

WHEREAS the project respects the Planning Program objectives;

WHEREAS the favourable recommendation of the Planning Advisory Committee, as recorded in the minutes of its meeting held on June 27, 2022, and ratified by City Council on July 5, 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 13 septembre 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 September 13, 2022, at 7:30 p.m.

-----

- 2 -

**22 0913 (suite)**

ATTENDU l'adoption du premier projet de résolution par le Conseil municipal le 23 août 2022; et

ATTENDU QUE le projet a été soumis à une assemblée publique de consultation le 13 septembre 2022 à 19 h et est susceptible d'approbation référendaire :

Il est  
proposé par le Conseiller Vesely  
appuyé par la Conseillère Assouline

D'autoriser le projet particulier de construction de l'immeuble situé sur le lot 1 763 036 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, afin que l'immeuble situé au 3348-3350, boulevard des Sources puisse déroger à la réglementation d'urbanisme applicable dans la zone C-1e ;

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* :

1. Autoriser l'usage « bâtiment à destinations mixtes », alors que cet usage est prohibé ;
2. Un retrait latéral gauche (sud) variant entre 4,2 m et 5,5 m (13,78 pi et 18,05 pi), comme indiqué au plan d'implantation signé le 17 août 2022 par Benoît Péloquin, arpenteur-géomètre, alors qu'un retrait latéral gauche minimum de 0 m ou 7,62 m (0 pi ou 25 pi) est requis ;
3. Une marquise située au-dessus de l'allée de service à l'auto pour un guichet bancaire libre-service qui empiète sur une profondeur variant entre 4,7 m et 5,7 m (15,4 pi et 18,7 pi) dans le retrait latéral gauche (sud) comme indiqué au plan d'implantation préparé le 6 mai 2022 par Pierre Daoust, architecte, alors que l'empiètement maximum permis est de 0,63 m (25 po) ; et
4. Un nombre total de 84 cases de stationnement, alors qu'un nombre de 92 cases de stationnement est requis.

WHEREAS the adoption of the first draft resolution by City Council on August 23, 2022; and

WHEREAS the project was submitted to a public consultation meeting held on September 13, 2022, at 7 p.m., and is subject to approval by way of referendum:

It is  
moved by Councillor Vesely  
seconded by Councillor Assouline

TO authorize the specific construction proposal for the immovable located on lot 1 763 036 of the Quebec cadastre, Montreal registration division, in order for the immovable located at 3348-3350 Des Sources Boulevard to be at variance with the urban planning by-laws applicable within zone C-1e;

TO set, for this project, the following standards which are not conforming to *By-law 82-704 Concerning the Zoning of Ville de Dollard-des-Ormeaux*:

- (1) To authorize the use "mixed occupancy building", whereas this use is prohibited;
- (2) A left lateral setback (south) that varies between 4.2 m and 5.5 m (13.78 ft and 18.05 ft), as per the site plan signed on August 17, 2022, by Benoît Couture, Land Surveyor, whereas a minimum lateral left setback of 0 m or 7.62m (0 ft or 25 ft) is required;
- (3) A canopy located over a drive-thru aisle for self-service bank machine that encroaches in a depth that varies between 4.7 m and 5.7 m (15.4 ft and 18.7 ft) within the left lateral setback (south), as per the site plan prepared on May 6, 2022, by Pierre Daoust, Architect, whereas the maximum permitted encroachment is 0.63 m (25 in); and
- (4) A total number of 84 parking spaces, whereas a total of 92 parking spaces is required.

... 3

(signé) Alex Bottausci  
Maire / Mayor

(signé) Sophie Valois,  
Greffière / City Clerk

COPIE CONFORME, le 14 septembre 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 13 septembre 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 September 13, 2022, at 7:30 p.m.

-----

- 3 -

**22 0913 (suite)**

D'autoriser ce projet particulier, aux conditions suivantes :

- a) Que la superficie brute de plancher maximum de l'usage restaurant n'excède pas 297,3 m<sup>2</sup> (3 200 pi<sup>2</sup>) ;
- b) Dans l'éventualité où la banque serait remplacée par tout autre usage qu'une banque, une coopérative de crédit ou d'épargne, ou une fiducie, la portion de la sortie de l'allée de service à l'auto pour un guichet bancaire libre-service, située dans l'emprise publique donnant sur le boulevard des Sources, soit fermée, construite et aménagée (gazon, plantations, reconstruction du trottoir), aux frais du propriétaire du lot 1 763 036 ;
- c) Que l'allée de service à l'auto pour le guichet bancaire libre-service donnant sur le boulevard des Sources soit identifiée à « sens unique » par une enseigne directionnelle à être approuvée par la Ville;
- 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) Dans le cas où la réalisation du projet visé par la présente résolution implique la démolition d'un ou de plusieurs bâtiments et que cette démolition n'a pas fait l'objet d'un traitement en vertu du Règlement sur la démolition des immeubles R-2013-088, le requérant doit déposer une garantie monétaire d'un montant équivalent à 10 % de la valeur de l'immeuble (bâtiment et terrain) inscrite au rôle d'évaluation foncière en vigueur, selon ce qui suit :

TO authorize this specific proposal, under the following conditions:

- (a) That the maximum gross floor area of restaurant use does not exceed 297.3 m<sup>2</sup> (3,200 ft<sup>2</sup>);
- (b) In the event that the bank is replaced by any use other than a bank, a credit union or a trust company, the portion of the exit of the drive-thru aisle for the self-service bank machine, located in the public right-of-way giving on to Des Sources Boulevard, must be closed, constructed and landscaped (grass, plantings, sidewalk restoration), at the expense of the owner of lot 1 763 036;
- (c) That the drive-thru aisle for the self-service bank machine giving on to Des Sources Boulevard be identified as "one-way" with a directional sign to be approved by the City;
- (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 the event that carrying out the project subject to this resolution involves the demolition of one or more buildings and that this demolition is not subject to the procedure under the By-law Respecting the Demolition of Immovables R-2013-088, the applicant must deposit a monetary guarantee in an amount equivalent to 10% of the value of the immovable (building and land) as indicated on the valuation roll in force, according to the following:

... 4

(signé) Alex Bottausci  
Maire / Mayor

(signé) Sophie Valois,  
Greffière / City Clerk

COPIE CONFORME, le 14 septembre 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 13 septembre 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 September 13, 2022, at 7:30 p.m.

-----

- 4 -

**22 0913 (suite)**

- |   |   |
|---|---|
| <p>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 démolition, sous l'une des formes suivantes : un chèque visé ou une lettre de garantie bancaire ;</p> <p>ii. La garantie monétaire doit demeurer valide jusqu'au moment où les travaux de construction de la fondation du projet visé par la présente résolution et au permis de construction y afférent 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 ;</p> <p>iii. Sous réserve du sous-alinéa précédent, la garantie monétaire est remise au requérant, sans intérêt, à la fin des travaux de construction de la fondation prévus au permis de construction, lorsque la Ville a pu vérifier que les travaux sont exécutés conformément aux permis nécessaires émis ;</p> <p>f) 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 :</p> <p>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 ;</p> <p>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</p> | <p>i. The monetary guarantee must be submitted to the Director of the Urban Planning and Engineering Department or its representative before the demolition permit is issued, under one of the following forms: a certified cheque or a letter of guarantee from a bank;</p> <p>ii. The monetary guarantee must remain in force until the construction work of the foundation for the project subject to this 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 prior to its expiry date. Failure to comply will result in the confiscation of the monetary guarantee by the City;</p> <p>iii. Subject to the preceding sub-paragraph, the monetary guarantee shall be returned, without interest, to the applicant following the completion of the construction work of the foundation as per the construction permit, once the City has been able to verify that the work has been carried out in accordance with the required permits issued;</p> <p>(f) 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:</p> <p>i. The monetary guarantee must be submitted to the Director of the Urban Planning and Engineering Department or its representative prior to the issuance of the construction permit, under one of the following forms: a certified cheque or a letter of guarantee from a bank;</p> <p>ii. The monetary guarantee must remain valid until all the work set forth by the present resolution is completed to the satisfaction of the City. Should the date of the</p> |
|---|---|

... 5

(signé) Alex Bottausci  
Maire / Mayor

(signé) Sophie Valois.  
Greffière / City Clerk

COPIE CONFORME, le 14 septembre 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 13 septembre 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 September 13, 2022, at 7:30 p.m.

-----

- 5 -

**22 0913 (suite)**

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 ; et

- 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.

- g) Que le 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.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

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; and

- 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 required permits issued.

- (g) That the 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.

**CARRIED UNANIMOUSLY**

SD2022-400-1516

\_\_\_\_\_  
(signé) Alex Bottausci  
Maire / Mayor

\_\_\_\_\_  
(signé) Sophie Valois  
Greffière / City Clerk

COPIE CONFORME, le 14 septembre 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Sophie Valois, Greffière / City Clerk