

AVIS PUBLIC

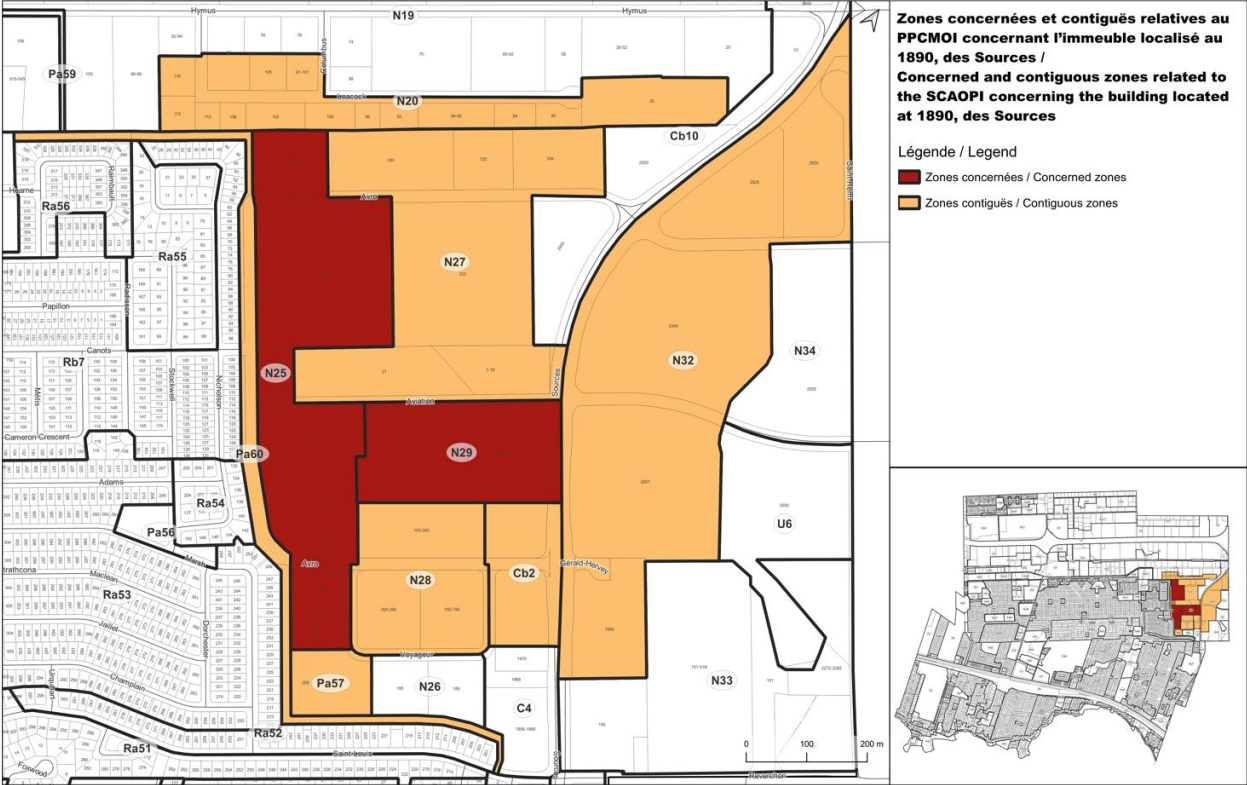
AVIS EST PAR LES PRÉSENTES DONNÉ AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM, RELATIVEMENT À UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (1890 BOULEVARD DES SOURCES - RÉSOLUTION 2025-393), DE CE QUI SUIT:

1. Le **8 juillet 2025**, à la suite de l'assemblée publique tenue le 11 mars 2025, le conseil municipal a adopté la résolution numéro 2025-393 en vertu du règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), relativement à l'immeuble situé au 1890, boulevard des Sources autorisant la construction d'un nouveau bâtiment et le redéveloppement du site en plusieurs phases pour l'entreprise Manitoulin Transport.
2. Le contenu du deuxième projet de résolution est assujéti à approbation référendaire et peut faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées des zones concernées et de toute zone contiguë à celles-ci afin que la résolution soit soumise à un processus d'approbation référendaire conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

Le modèle du formulaire de demande est disponible au service des affaires juridiques et du greffe.

3. La description sommaire des zones concernées est ci-après indiquée :

Zones concernées	Zones contiguës	Description de la zone concernée
N25	N27, N20, Pa60, Pa57, N28, N29	Zone située au sud de l'avenue Leacock, à l'ouest du boulevard des Sources, au nord de l'avenue Saint-Louis, à l'est de l'avenue Nicholson. / Zone situated South of Leacock Avenue, West of Des Sources Boulevard, North of Saint-Louis Avenue, East of Nicholson Avenue.
N29	N32, N27, N25, N28, Cb2	Zone située au sud de l'avenue de l'Aviation, à l'ouest du boulevard des Sources, au nord de l'avenue Avro, à l'est de l'avenue Nicholson. / Zone situated South of De l'Aviation Avenue, West of Des Sources Boulevard, North of Avro Avenue, East of Nicholson Avenue.



4. Pour être valide, toute demande doit :
- a) Indiquer clairement le projet de résolution qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient et, le cas échéant, mentionner la zone à l'égard de laquelle la demande est faite ;

b) Être signée par au moins douze (12) personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas vingt-et-un (21) ;

c) Être reçue à l'hôtel de ville au bureau de la soussignée, sis au 451, boulevard Saint-Jean, au plus tard le 31 juillet 2025, à 16h30.

5. CONDITIONS POUR ÊTRE UNE « PERSONNE INTÉRESSÉE »

Est une « personne intéressée » toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter, est majeure, de citoyenneté canadienne et n'est pas en tutelle et qui remplit l'une des deux conditions suivantes le 8 juillet 2025:

- a) Est domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande, et depuis au moins 6 mois, domiciliée au Québec;
- b) Est le propriétaire d'un immeuble ou l'occupant d'un établissement d'entreprise, au sens de la Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ, c. F-2.1), situé dans une zone où peut provenir une demande.

CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES COPROPRIÉTAIRES INDIVIS D'UN IMMEUBLE ET POUR LES COOCCUPANTS D'UNE PLACE D'AFFAIRES :

- Avoir désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants, la personne qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant ;
- Avoir produit cette procuration avant ou en même temps que la demande.

CONDITIONS D'EXERCICE DU DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE PAR UNE PERSONNE MORALE :

- Toute personne morale doit désigner, parmi ses membres, administrateurs et employés, par résolution, une personne qui, le 8 juillet 2025, est majeure, de citoyenneté canadienne et n'est pas en tutelle ;
- Cette résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant, doit être produite avant ou en même temps que la demande.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités (RLRQ, c. E- 2.2).

La résolution numéro 2025-393 se lit comme suit :

« 2025-393

ADOPTER UN SECOND PROJET DE RÉSOLUTION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) AU 1890, BOULEVARD DES SOURCES AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT ET LE REDÉVELOPPEMENT DU SITE EN PLUSIEURS PHASES POUR L'ENTREPRISE MANITOULIN TRANSPORT

ATTENDU QU'une proposition pour un projet particulier de construction, modification ou occupation d'un Immeuble (PPCMOI) en plusieurs phases a été présentée afin de permettre à la fois l'extension et la réorganisation des opérations de Manitoulin Transport situées au 1890, boulevard des Sources à Pointe-Claire ;

ATTENDU QUE le projet proposé consiste en ce qui suit :

Phase 1 and 2:

- *Remembrement cadastral des trois lots dans le but de créer un seul lot.*
- *Construction d'un garage d'entretien et de mécanique de base pour la flotte de véhicules de transport.*
- *Aménagement de 131 cases supplémentaires de stationnement pour les camions et les remorques.*
- *Aménagement de 30 cases supplémentaires de stationnement pour voitures.*
- *Bonification de l'aménagement paysager du site incluant l'aménagement de talus paysagers incluant l'installation d'une clôture (avec barbelés) le long de la rue Avro.*

Phase 3 :

- *Démolition du garage d'entretien et de mécanique de base existant situé dans le bâtiment actuel.*
- *L'aménagement de 9 quais de chargement/déchargement additionnel.*

Phase 4 :

- *Démolition des espaces de bureaux existants localisés en façade du boulevard des Sources.*
- *Construction d'un nouvel espace de bureaux réparti sur deux étages.*
- *Aménagement de 77 cases de stationnement supplémentaires pour les voitures.*
- *Parachèvement des travaux d'aménagement paysager.*

Phase 5 (à déterminer) :

- *Agrandissement du bâtiment principal existant pour l'aménagement de quais de chargement/déchargement supplémentaire.*

ATTENDU QUE les travaux pour la construction d'un nouveau bâtiment affecteront la zone N25 alors que les travaux de réaménagement du site affecteront la zone N29 ;

ATTENDU QUE le lot actuel existant (2 528 042) hébergeant présentement l'ensemble des opérations de Manitoulin est situé dans la zone industrielle N29, laquelle zone permet l'usage industriel « Classe D — entreprises de transport et entrepôts » ;

ATTENDU QUE les lots actuels existants (2 528 040 et 2 528 046) affectés à la construction d'un nouveau bâtiment affecté à l'entretien et la mécanique de base de la flotte de véhicules de transport sont situés dans la zone industrielle N25, laquelle autorise les seuls usages industriels suivants :

- Classe A (recherche, technologie/ profession)
- Classe B (fabrication, manufacturier)
- Classe C-1 (vente de gros/ distribution)

ATTENDU QUE l'usage « Transport lourd/entrepôt » n'est pas autorisé dans la zone N25 ;

ATTENDU QUE les travaux proposés dans les 2 premières phases du projet concernent la construction d'un garage d'entretien et de mécanique de base de la flotte de véhicules de transport de marchandises, lequel garage sera localisé sur les lots actuels existants (2 528 040 et 2 528 046) présentement vacants ;

ATTENDU QUE le bâtiment, les constructions et les aménagements localisés sur le lot actuel existant (2 528 042) feront aussi l'objet de travaux de réaménagement répartis dans les différentes phases de réaménagement du site proposées ;

ATTENDU QUE, outre l'usage non autorisé, une révision du projet a permis d'identifier les dispositions suivantes du Règlement de zonage PC-2775 ne sont pas respectés, comme :

Implantation des bâtiments

- Le développement de type campus afin de permettre deux (2) bâtiments avec usage principal distinct sur un même lot alors que cela n'est pas autorisé dans les zones N25 et N29.
- Nonobstant l'ajout d'un nouveau bâtiment supplémentaire, le coefficient d'occupation du sol (COS) de l'ensemble du projet avoisine 0,18 alors que le COS minimum requis dans les zones N25 et N29 est de 0,33.

Aménagement des aires de stationnement pour employés et visiteurs

- L'aménagement d'une aire de stationnement pour employés et visiteurs dans la marge avant minimale localisé de la zone N29 sans respecter un retrait minimal de 7.5 m de la façade avant du bâtiment ;
- Un réaménagement de l'aire de stationnement localisé dans la zone N29 sans respecter :
 - o Un retrait minimal de 7.5 m de l'emprise de la rue ;
 - o Un minimum de 10 % de verdissement ou d'aménagement paysager ;
- L'aménagement d'une aire de stationnement localisée dans la zone N25 sans respecter :
 - o Un minimum de 10 % de verdissement ou d'aménagement paysager ;
 - o Un retrait minimal de 7.5 m de l'emprise de la rue ;
 - o Un accès véhiculaire localisé dans la zone N25 à moins de 3,0 m d'un équipement public alors que cela n'est pas permis.

Aménagement des aires de stationnement pour la flotte de véhicules de transport (camions et remorques)

- L'aménagement d'une aire de stationnement pour la flotte de véhicules (camions et remorques) dans la marge de recul avant secondaire dans la zone N25 alors que cela n'est pas permis.

Caractéristiques architecturales des bâtiments

- Une surface vitrée sur la façade du garage d'entretien et de mécanique de base inférieure au minimum requis de 10 % dans la zone N25. Le projet présenté propose une surface vitrée de 7,5 % sur la façade avant et 8,9 % sur la façade avant secondaire.
- Des portes de garage localisées sur la façade avant secondaire alors que cela n'est pas permis dans la zone N25.

Aménagements paysagers

- L'installation d'une clôture en chaîne galvanisée d'une hauteur de 2,4 m (8') avec fil barbelé à l'intérieur de la marge de recul avant et avant secondaire alors que cela n'est pas permis dans la zone N25.

ATTENDU QUE le projet semble généralement conforme aux orientations et objectifs du plan d'urbanisme PC-2768 ;

ATTENDU QU'une évaluation arboricole a été réalisée par le Service des travaux publics sur l'état des arbres, du couvert forestier et du plan paysager proposé et que des recommandations ont été formulées dans le but d'optimiser la résilience du projet et du site ;

ATTENDU QUE le projet présenté respecte les orientations et les objectifs du plan d'urbanisme PC-2768 ;

ATTENDU QUE le projet répond de façon générale aux objectifs et critères du règlement PC-2957;

ATTENDU QUE la recommandation favorable du CCU à l'égard du projet tel que présenté lors de sa réunion du 11 novembre 2024.

Il est proposé par monsieur le conseiller Eric Stork,

Appuyé par monsieur le conseiller Brent Cowan, et unanimement résolu :

D'adopter un second projet de résolution pour un projet de redéveloppement décrit aux plans et aux documents suivants sous respect des conditions supplémentaires énoncées ci-dessous:

- *PL_1890_Sources_amenage_pay_bat_maint_2024-10-22_1P*
- *PL_1890_Sources_amenage_pay_bat_prin_2024-10-22_1P_VF*
- *PL_1890_Sources_elevations_bat_maint_2024-10-18_1P*
- *PL_1890_Sources_elevations_bat_prin_2024-04-25_2P*
- *PL_1890_Sources_implantation_bat_maint_2025-04-25_1P*
- *PL_1890_Sources_implantation_bat_prin_2024-10-17_1P*
- *PL_1890_Sources_materiaux_2024-11-05_2P*
- *PL_1890_Sources_phases_2024-04-25_1P*

Le tout, aux conditions suivantes :

QU'un montant de 500 000 \$ soit versée à titre à titre de contribution au redéveloppement dans le fonds « Parcs et terrains de jeux - 05-195-45-000 », laquelle somme correspond à 2.5 % de la valeur estimée des coûts de construction du projet ;

Cette somme sera versée en 3 versements répartie de la façon suivante :

- *Phases 1 et 2 : 60% de la compensation financière versée à l'émission du permis pour la construction du garage d'entretien et de mécanique de base, soit un montant de 300 000\$.*
- *Phase 3 : 5% de la compensation financière versée à l'émission du permis lié à l'ajout de quais de chargement et déchargement, soit un montant de 25 000\$.*
- *Phase 4 : 35% de la compensation financière versée à l'émission du certificat de démolition et du permis pour la construction de nouveaux espaces à bureaux, soit un montant, soit un montant de 175 000\$.*

QUE le requérant s'engage à réaliser le projet en stricte conformité avec les documents et plans approuvés lors de l'émission du permis de construction et qu'advenant que des modifications soient nécessaires, il est entendu que lesdites modifications ne pourront être réalisées que lorsque ces dernières auront été autorisées par les autorités compétentes du service de l'urbanisme ;

QUE le requérant fournisse, avant la délivrance de chaque permis associé à chacune des phases de réalisation du projet, une garantie financière (architecture et aménagement paysager) laquelle étant une mesure de précaution dans le but de s'assurer que tous les travaux autorisés seront réalisés conformément au projet décrit dans les documents et plans approuvés et aux permis et/ou certificats émis ;

QUE les garanties financières exigibles associées aux travaux tels que décrits dans les documents ci-hauts mentionnés (architecture et aménagement paysager) soient ventilés de la façon suivante :

- *Phase 1 and 2: une garantie financière de 376 200 \$ pour des coûts de travaux estimés à 11,4M\$.*
- *Phase 3: une garantie financière de \$24 750 \$ pour des coûts de travaux estimés à 750 000\$.*
- *Phase 4: une garantie financière de 169 950 \$ pour des coûts de travaux estimés à 5.15M\$.*
- *Phase 5: une garantie financière de 89 100 \$ pour des coûts de travaux estimés à 2.7M\$.*

QU'il est entendu que les garanties financières exigées peuvent être revues à la hausse afin de tenir compte de la juste valeur des travaux à réaliser au moment de la délivrance du permis de construction selon la phase des travaux à exécuter ;

QUE le requérant s'engage à exécuter tous les travaux de construction et d'aménagement conformément aux plans approuvés et aux conditions imposées, et cela dans les délais stipulés au Règlement sur les permis et certificats PC-2788 ;

QUE les recommandations formulées par les différents services municipaux soient spécifiquement et strictement mises en œuvre par le requérant ;

QUE la résolution 2025-175 soit abrogée ;

QUE la présente résolution adoptée en vertu du Règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble fasse l'objet d'un examen de conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal, et aux dispositions du document complémentaires y applicable. »

6. Le projet ainsi que les descriptions, croquis ou indications de l'endroit approximatif des zones visées par ce second projet de résolution peuvent être consultés au service d'urbanisme, sis à l'hôtel de ville de Pointe-Claire, au 451, boulevard Saint-Jean, à Pointe-Claire, du lundi au vendredi de 8h30 à midi et de 13h00 à 16h30, à l'exception des jours fériés.

Donné à Pointe-Claire, le 22 juillet 2025.

Danielle Gutierrez, OMA
Assistante greffière / Assistant City Clerk

PUBLIC NOTICE

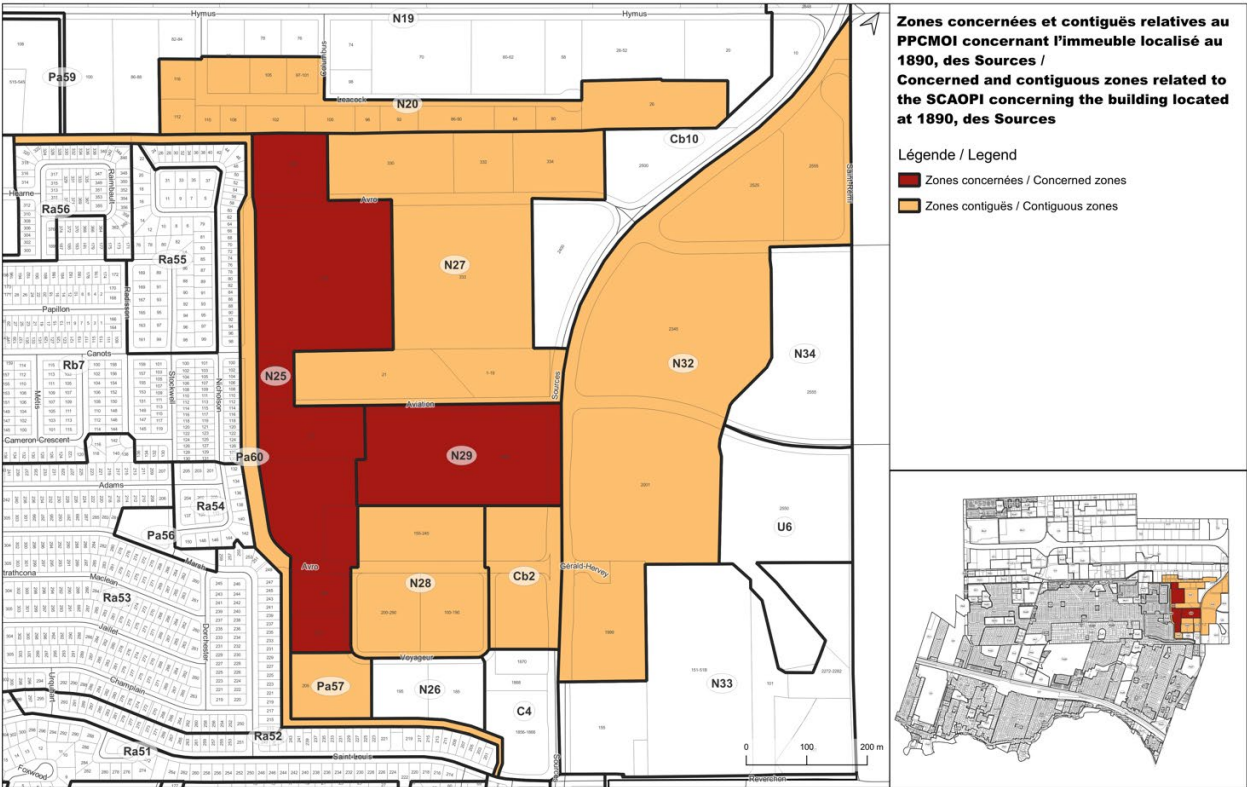
PUBLIC NOTICE IS HEREBY GIVEN TO INTERESTED PERSONS HAVING THE RIGHT TO SIGN AN APPLICATION TO PARTICIPATE TO A REFERENDUM, RELATING TO A SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION, OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE (1890 DES SOURCES BOULEVARD – RESOLUTION 2025-393), OF THE FOLLOWING:

1. On **July 8, 2025**, further to the public meeting held on March 11, 2025, City Council adopted resolution number 2025-393 under the terms of By-law PC-2957 on Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (SCAOPI), concerning the immovable located at 1890 Des Sources Boulevard authorizing the construction of a new building and the redevelopment of the Manitoulin Transport site, in several phases.
2. The content of this second draft resolution is subject to the referendum approval process and may be the object of an application from interested persons in the concerned zone and in zones contiguous to the concerned zone, so that the resolution be submitted to a process of approval by way of referendum in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities* (CQLR, chapter E-2.2).

A template of the application form is available at the Legal Affairs and City Clerk Department.

3. The summary description of the concerned zones is hereinafter indicated:

Zones concernées	Zones contiguës	Description de la zone concernée
N25	N27, N20, Pa60, Pa57, N28, N29	Zone située au sud de l'avenue Leacock, à l'ouest du boulevard des Sources, au nord de l'avenue Saint-Louis, à l'est de l'avenue Nicholson. / Zone situated South of Leacock Avenue, West of Des Sources Boulevard, North of Saint-Louis Avenue, East of Nicholson Avenue.
N29	N32, N27, N25, N28, Cb2	Zone située au sud de l'avenue de l'Aviation, à l'ouest du boulevard des Sources, au nord de l'avenue Avro, à l'est de l'avenue Nicholson. / Zone situated South of De l'Aviation Avenue, West of Des Sources Boulevard, North of Avro Avenue, East of Nicholson Avenue.



4. To be valid, an application must:
 - a) Clearly state the draft resolution to which it refers and, as the case may be, identify the zone with respect to which the application is made;
 - b) Be signed by at least twelve (12) interested persons in a zone in which there are more than twenty-one (21) interested persons, or, in other cases, by the majority of the interested persons;
 - c) Be received at City Hall at the undersigned's office located at 451, Saint-Jean Boulevard, no later than July 31, 2025, at 4:30 p.m.

5. CONDITIONS TO BE AN INTERESTED PERSON:

Is an “interested person” anyone who is not disqualified from voting, who is of full age, a Canadian citizen and who is not under tutorship and who, on July 8, 2025, meets one of the two the following requirements:

- a) Is domiciled in the zone from which an application may originate and has been domiciled for at least 6 months in Québec.
- b) Is the owner of an immovable or the occupant of a business establishment, within the meaning of the Act respecting municipal taxation (CQLR, chapter F-2.1), situated in a zone from which an application may originate.

SUPPLEMENTARY CONDITIONS FOR UNDIVIDED CO-OWNERS OF AN IMMOVABLE OR CO-OCCUPANTS OF A BUSINESS ESTABLISHMENT:

- To designate by means of a power of attorney, signed by the majority of co-owners or co-occupants, the person who has the right to sign the application on their behalf and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable.
- To produce the power of attorney ahead of time or at the same time as the application.

CONDITIONS TO BE MET BY A LEGAL PERSON TO EXERCISE ITS RIGHT TO SIGN AN APPLICATION:

- Any legal person must designate by resolution amongst one of its members, directors or employees, a person who on July 8, 2025, is of full age, a Canadian citizen and not under tutorship.
- The resolution designating the authorized person to sign the application and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable, must be produced ahead of time or at the same time as the application.

Except in the case of a person designated to represent a legal person, no one may be considered a qualified voter in more than one capacity, in accordance with section 531 of the Act respecting elections and referendums in municipalities (CQLR, chapter E- 2.2).

The resolution number 2025-393 reads as follows:

“2025-393

ADOPT A SECOND DRAFT RESOLUTION FOR A SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE (SCAOPI) AT 1890 DES SOURCES BOULEVARD AUTHORIZING THE CONSTRUCTION OF A NEW BUILDING AND THE REDEVELOPMENT OF THE MANITOULIN TRANSPORT SITE, IN SEVERAL PHASES

WHEREAS a proposal for a multi-phase project for a Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposal for an Immovable (SCAOPI) has been submitted, to allow for the expansion and reorganization of Manitoulin Transport's operations at 1890 Des Sources Boulevard in Pointe-Claire.

WHEREAS the proposed project consists of the following:

Phase 1 and 2:

- *Cadastral consolidation of three lots in order to create a single lot.*
- *Construction of a maintenance and basic mechanics garage for the fleet of transport vehicles.*
- *Creation of 131 additional parking spaces for trucks and trailers.*
- *Creation of 30 additional parking spaces for cars.*
- *Improving the landscaping of the site, including the creation of landscaped berms and the installation of a fence (with barbed wire) along Avro Avenue.*

Phase 3:

- *Demolition of the existing maintenance and basic mechanics garage located in the current building.*
- *Creation of 9 additional loading/unloading docks.*

Phase 4:

- *Demolition of existing office space fronting on Des Sources Boulevard.*
- *Construction of a new two-storey office space.*
- *Creation of 77 additional car parking spaces.*
- *Completion of landscaping work.*

Phase 5 (to be determined):

- *Extension of the existing main building to accommodate additional loading/unloading docks.*

WHEREAS the construction of a new building will involve zone N25 and the redevelopment of the site will involve zone N29.

WHEREAS the existing lot (2 528 042) currently used for all of Manitoulin's operations is located in industrial zone N29, which permits industrial use 'Class D - transport companies and warehouses'.

WHEREAS existing lots (2 528 040 and 2 528 046) allocated to the construction of a new building for the maintenance and basic mechanics of the fleet of transport vehicles are located in industrial zone N25, which authorizes the following industrial uses only:

- Class A (research, technology/profession)
- Class B (processing, manufacturing)
- Class C-1 (wholesale/distribution)

WHEREAS the 'Heavy transport/warehouse' use is not authorized in zone N25.

WHEREAS the work proposed in the first 2 phases of the project involves the construction of a garage for the maintenance and basic mechanics of the fleet of goods transport vehicles, for which the proposed garage will be located on the existing lots (2 528 040 and 2 528 046) which are currently vacant.

WHEREAS the building, structures and facilities located on the existing lot (2 528 042) will also be redeveloped in the various phases proposed for the redevelopment of the site

WHEREAS, in addition to the unauthorized use, a review of the project has identified the following provisions of Zoning By-law PC-2775 are not respected, such as:

Building layout

- Campus-type development to allow two (2) buildings with separate main uses on the same lot, whereas this is not permitted in zones N25 and N29.
- Notwithstanding the addition of a new building, the floor space index (FSI) for the entire project is around 0.18, whereas the minimum FSI required in zones N25 and N29 is 0.33.

Layout of parking areas for employees and visitors

- The construction of a parking area for employees and visitors in the minimum front setback located in zone N29 without respecting a minimum setback of 7.5 m from the front facade of the building.
- The redevelopment of the parking area located in zone N29 without respecting:
 - o A minimum of 10% greening or landscaping.
 - o A minimum setback of 7.5 m from the street right-of-way.
- Development of a parking area located in zone N25 without respecting:
 - o A minimum of 10% greening or landscaping.
 - o A minimum setback of 7.5 m from the street right-of-way.
 - o A vehicular access located in zone N25 less than 3.0 m from a public equipment when this is not permitted.

Development of parking areas for the fleet of transport vehicles (trucks and trailers)

- The construction of a parking area for a fleet of vehicles (trucks and trailers) in the secondary front setback in zone N25, where this is not permitted.

Architectural characteristics of the buildings

- Less glazed area on the façade of the basic maintenance and mechanical garage than the minimum required of 10% in the N25 zone. The project submitted proposes a glazed area of 7.5% on the front facade and 8.9% on the secondary front façade.
- Garage doors on the secondary front elevation, which are not permitted in the N25 zone.

Landscaping

- The installation of a 2.4 m (8') high galvanised chain link fence with barbed wire within the front and secondary front setbacks, whereas this is not permitted in zone N25.

WHEREAS the project presented complies with the orientations and objectives of Planning Program PC-2768.

WHEREAS an arboricultural assessment has been carried out by the Public Works Department on the condition of the trees, the forest cover and the proposed landscaping plan, and recommendations have been made with a view to optimizing the resilience of the project and the site.

WHEREAS the project generally meets the objectives and criteria of SCAOPI By-law PC-2957.

WHEREAS the favorable recommendation made by the CCU regarding the project as presented during its meeting on November 11, 2024.

It is moved by Councillor Eric Stork,

Seconded by Councillor Brent Cowan, and unanimously resolved:

TO authorize the redevelopment project described in the following plans and documents subject to the additional conditions set out below:

- PL_1890_Sources_amenage_pay_bat_maint_2024-10-22_1P*
- PL_1890_Sources_amenage_pay_bat_prin_2024-10-22_1P_VF*
- PL_1890_Sources_elevations_bat_maint_2024-10-18_1P*
- PL_1890_Sources_elevations_bat_prin_2024-04-25_2P*
- PL_1890_Sources_implantation_bat_maint_2025-04-25_1P*
- PL_1890_Sources_implantation_bat_prin_2024-10-17_1P*
- PL_1890_Sources_materiaux_2024-11-05_2P*
- PL_1890_Sources_phases_2024-04-25_1P*

The whole, subject to the following conditions:

THAT an amount of \$ 500,000 be paid as a redevelopment contribution into the "Parks and Playgrounds fund - 05-195-45-000", which sum corresponds to 2.5% of the estimated value of the project's construction costs. This sum will be paid in 3 instalments as follows:

- Phases 1 and 2: 60% of the financial compensation paid upon issuance of the permit for construction of the basic maintenance and mechanics garage, i.e., an amount of \$ 300,000.*
- Phase 3: 5% of the financial compensation paid on issuance of the permit for the addition of loading and unloading docks, i.e., an amount of \$ 25,000.*
- Phase 4: 35% of the financial compensation paid upon issuance of the demolition certificate and the permit for the construction of new office space, i.e., an amount of \$ 175,000.*

THAT the applicant undertakes to carry out the project in strict compliance with the documents and plans approved when the building permit is issued and that, should modifications be necessary, it is understood that said modifications may only be carried out once they have been authorized by the competent authorities of the Urban Planning Department.

THAT the applicant provides prior to the issuance of each permit associated with each phase of the project, a financial guarantee (architecture and landscaping), said guarantee is a precautionary measure to ensure that all authorized works will be carried out in accordance with the project described in the approved documents and plans and the permits and or certificates issued.

THAT the required financial guarantees associated with the work as described in the above-mentioned documents (architecture and landscaping) be broken down as follows:

- Phase 1 and 2: a financial guarantee of \$ 376,200 for an estimated value of work of \$ 11.4 M.*
- Phase 3: a financial guarantee of \$ 24,750 for an estimated value of work of \$ 750,000.*
- Phase 4: a financial guarantee of \$ 169,950 for an estimated value of work of \$ 5.15 M.*
- Phase 5: a financial guarantee of \$ 89,100 for an estimated value of work of \$ 2.7 M.*

THAT it is understood that the financial guarantees required may be revised upwards to take account of the fair value of the work to be carried out when the building permit is issued, depending on the phase of the work to be carried out.

THAT the applicant undertakes to carry out all the construction and landscape development work in accordance with the approved plans and the conditions imposed, and this, within the time limits stipulated in By-law PC-2788 respecting Permits and Certificates.

THAT the recommendations made by the various municipal departments be specifically and strictly implemented by the applicant.

THAT resolution 2025-175 be repealed.

THAT this resolution adopted under By-law PC-2957 governing Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable be reviewed for conformity with the Montréal Urban Agglomeration Land Use and Development Plan and with the provisions of the applicable complementary document."

6. The proposal, as well as descriptions, sketches and indications of the approximate locations of the zones contemplated in the present notice are available for consultation at the Planning Department, located at 451, Saint-Jean Boulevard, in Pointe-Claire, from Monday to Friday from 8:30 a.m. to noon and from 1:00 p.m. to 4:30 p.m., with the exception of holidays.

Given in Pointe-Claire on July 22, 2025.

Danielle Gutierrez, OMA
Assistante greffière / Assistant City Clerk