

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE
PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
3300, BOULEVARD DES SOURCES (RÉSOLUTION 2026-229)

Aux personnes intéressées par ce projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble :

AVIS public est, par les présentes, donné par la soussignée, Danielle Gutierrez, assistante greffière pour la Ville de Pointe-Claire, de ce qui suit :

Le 7 avril 2026, le conseil municipal a adopté la résolution 2026-229 en vertu du Règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), concernant le 3300, boulevard des Sources pour la construction d'un immeuble multi-résidentiel de 12 étages, comprenant 249 unités locatives, dont une partie des logements répondront au concept d'abordabilité, le tout sur le site actuellement occupé par « The Bar-B Barn ».

Le **5 mai 2026, à 18h30** où dès que possible par la suite, le conseil municipal tiendra une assemblée publique au sujet de ce projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble, dans la salle du conseil de l'Hôtel de Ville de Pointe-Claire, sise à 451, boulevard Saint-Jean, à Pointe-Claire.

Au cours de cette assemblée, le maire ou une autre personne désignée par lui à cette fin, expliquera le projet et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

Le premier projet de résolution contient des dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire.

L'immeuble concerné par la demande se trouve dans la zone C8 (coin sud-ouest de l'intersection des boulevards des Sources et Brunswick).

La technique des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est un outil commode qui facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques (par exemple, reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine). Elle peut servir à autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme sans qu'il soit par ailleurs nécessaire de modifier les normes d'usage ou d'implantation du Règlement de zonage, normes qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant.

La résolution 2026-229 se lit comme suit :

« **2026-229** ADOPTER UN PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) AU 3300, BOULEVARD DES SOURCES POUR LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE MULTI-RÉSIDENTIEL

ATTENDU QU'une demande visant à permettre un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée au Service d'urbanisme pour l'immeuble situé au 3300, boulevard des Sources afin de permettre la construction d'un bâtiment multifamilial de 12 étages, comprenant 249 unités locatives, dont une partie des logements répondront au concept d'abordabilité tel qu'établi au programme de financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ;

ATTENDU QUE l'immeuble fait partie intégrante de l'aire TOD (aménagement axé sur le transport collectif) associée à la station du REM des Sources ;

ATTENDU QUE la densité nette du projet est de 359 logements à l'hectare ;

ATTENDU QUE le seuil de densité résidentielle nette minimale applicable au secteur du Méga Centre des Sources (ESR) lorsque cet usage est autorisé est de 300 logements à l'hectare ;

ATTENDU QUE conformément au Règlement de zonage PC-2775, l'immeuble visé se localise dans la zone C8, laquelle zone est principalement destinée à accueillir les usages suivants :

- Commercial Classe A : bureau
- Commercial Classe B-1 : commerce et service
- Commercial Classe D-1 : restaurant
- Commercial Classe D-3 : salle de réception
- Public Classe A : parc

ATTENDU QUE l'usage habitation de classe C-1 – Multifamilial au sens de l'Annexe A-4.1 c) i) - Classification des usages d'habitation du Règlement de zonage PC-2775 n'est pas permis dans la zone C8 ;

ATTENDU QU'outre l'usage non permis, l'analyse du projet a permis d'identifier que les dispositions suivantes du Règlement de zonage PC-2775 ne sont pas respectées :

- *La marge de recul avant de 7,5 mètres proposée pour la partie du bâtiment donnant sur le boulevard des Sources ne respecte pas le minimum requis de 15 mètres ;*
- *Le coefficient d'occupation au sol (COS) du projet est de 3 alors que le COS maximum requis dans la zone est 1 ;*
- *La hauteur prévue du bâtiment, soit 39 mètres, dépasse le maximum permis de 20 mètres ;*
- *Le nombre d'étages prévu, soit 12 étages, dépasse le maximum permis de 5 étages ;*
- *La superficie de plancher habitable des studios et des logements 3 ½ varie entre 37,2 m² et 53,1 m², soit inférieure à la superficie minimale de 60 m² requise pour les habitations de classe C (multifamiliale) ;*
- *La diversité et le ratio de logements par catégorie (Studio, 3 ½, 4 ½ et 5 ½) ont été déterminés à la suite d'une analyse des besoins identifiés dans le marché ;*
- *Le nombre de cases de stationnement proposé (approximativement de 221) est inférieur au minimum requis selon la réglementation en vigueur, laquelle exige un minimum de 1.5 case / logement - ratio ne prenant pas en considération la localisation de l'immeuble à l'intérieur d'une aire TOD.*

ATTENDU QUE le requérant planifie offrir une solution d'autopartage — de manière indépendante ou en partenariat avec Communauto/LEO, laquelle permet de réduire la demande cases de stationnement individuelles grâce à l'utilisation communautaire d'un véhicule partagé ;

ATTENDU QUE les conduites des réseaux de distribution d'électricité, de câblodistribution et de télécommunications doivent être entièrement souterraines ;

ATTENDU QU'un permis ne peut être émis sans que le requérant acquitte la redevance de transport, et cela conformément aux dispositions du règlement concernant la redevance de transport pour le réseau express métropolitain (REM) ;

ATTENDU QUE la vision préliminaire de cet espace stratégique de redéveloppement tel que discuté dans le cadre de la révision du plan et de la réglementation d'urbanisme concernant les plans d'aménagement d'ensemble prévoit que :

« Le secteur identifié comme étant « Méga-Centre des Sources » fait partie intégrante de l'aire TOD du REM des Sources. Il se transforme progressivement afin d'assumer pleinement sa fonction de porte d'entrée et de pôle d'affaires distinctif et dynamique, contribuant à la vitalité des secteurs économiques locaux.

Il propose une offre d'activités commerciales et de services équilibrée contribuant au dynamisme et à la compétitivité des entreprises du milieu, à la productivité de la main-d'œuvre locale tout en répondant aux besoins de la population locale en matière de divertissement. Il se caractérise par une densification réfléchie qui tient compte de son contexte géographique, s'appuyant sur une conception à échelle humaine, une végétalisation renforcée et une amélioration de la marchabilité, afin de créer un environnement plus agréable, accessible et durable. »

ATTENDU QUE le projet proposé démontre un traitement architectural soigné par la modulation des façades, incluant un retrait de deux étages le long de l'élévation principale afin de réduire la perception de la volumétrie et de renforcer l'échelle humaine au niveau du rez-de-chaussée ;

ATTENDU QUE le projet propose des espaces communs au rez-de-chaussée, à l'intersection des boulevards des Sources et Brunswick, contribuant à l'animation des façades ;

ATTENDU QUE les espaces communs du rez-de-chaussée occupent la totalité (100 %) de la façade donnant sur le boulevard Brunswick et se prolongent à l'angle vers le boulevard des Sources, où ils couvrent approximativement 46 % de la façade ;

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

ATTENDU QUE le projet respecte généralement les objectifs et critères du Règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

ATTENDU QUE le projet respecte généralement les objectifs et critères applicables du chapitre 14 du Règlement PC-2787 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

CONSIDÉRANT la recommandation favorable avec conditions formulées par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) lors de sa rencontre de travail du 23 février 2026.

Votes contre :

Monsieur le conseiller
Andrew Swidzinski

Monsieur le conseiller
Bruno Tremblay

Il est proposé par madame la conseillère Kelly Thorstad-Cullen,

Appuyé par madame la conseillère Cynthia Homan, et majoritairement résolu :

D'adopter un premier projet de résolution pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) au 3300, boulevard des Sources autorisant la construction d'un bâtiment multifamilial d'approximativement 249 unités, lequel usage fait partie intégrante de la classe C-1 – Multifamilial au sens de l'article 4.1 i) de l'Annexe 4 « Classification des usages » du Règlement de zonage PC-2775, le tout aux conditions suivantes :

- *Les paramètres de l'abordabilité appliqués aux différents types de logements devront être précisés dans le cadre d'une entente contractuelle à intervenir entre la Ville et le requérant. Cette entente devra notamment contenir la définition des paramètres d'abordabilité appliqués au projet, la durée de l'engagement en matière d'abordabilité, les méthodes de contrôle appliquées au suivi de l'entente, etc. ;*
- *L'offre de logements « abordables » selon les différents paramètres définis à l'entente devra être revue à la hausse et s'inscrira plus largement dans le cadre d'une discussion stratégique prenant en considération notamment les exigences et des contraintes du modèle d'affaires et des bailleurs de fonds. Cette étape devrait être complétée avant l'adoption du second projet de résolution de PPCMOI ;*
- *Que tous les matériaux de revêtement soient soumis pour approbation d'ici la complétion de la prochaine étape du processus, soit l'adoption du second projet de résolution de PPCMOI ;*
- *Que le requérant doit décrire les mesures qui seront prises pour réduire l'empreinte carbone du projet, de la construction jusqu'à l'exploitation de l'immeuble, notamment en matière d'efficacité énergétique de l'enveloppe et des équipements mécaniques, la gestion de l'eau incluant les eaux pluviales ;*
- *Qu'une étude acoustique soit réalisée afin de démontrer que le niveau sonore à l'intérieur du bâtiment respectera les exigences minimales de la réglementation en vigueur au moment de l'émission du permis, notamment le règlement de zonage et le Code de construction du Québec ;*
- *Que la Ville de Dollard-des-Ormeaux ait donné son approbation pour les éléments relevant de sa compétence, notamment le raccordement aux infrastructures municipales, le débit de rejet, la rétention pluviale et la mise en œuvre de mesures de gestion de la mobilité dans le secteur du boulevard Brunswick et que, s'il y a lieu, une entente de partage des coûts et des revenus soit conclue entre les autorités municipales concernées ;*
- *Que l'étude de circulation, incluant une analyse des heures de pointe et de la capacité, devant être réalisée et soumise aux autorités compétentes, y compris la Ville de Dollard-des-Ormeaux, devra identifier les mesures et stratégies à mettre en œuvre afin d'éviter toute détérioration des conditions de circulation véhiculaires dans le secteur au-delà d'un niveau de service « E », dans la mesure où le mouvement concerné opère à un niveau de service acceptable (A à D) dans la situation actuelle ;*
- *Qu'avant l'émission du permis, les modalités de la gestion du chantier de construction doivent être convenues entre les autorités compétentes et faire l'objet d'une entente. »*

Le projet peut être consulté au service d'urbanisme, sis à l'hôtel de ville de Pointe-Claire, au 451, boulevard Saint-Jean, à Pointe-Claire, du lundi au jeudi de 8h00 à midi et de 12h45 à 16h30, et le vendredi de 8h00 à midi, à l'exception des jours fériés.

Donné à Pointe-Claire, le 23 avril 2026.

Danielle Gutierrez, OMA
Assistante greffière

PUBLIC NOTICE

PUBLIC MEETING
SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION, OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE
3300 DES SOURCES BOULEVRD (RESOLUTION 2026-229)

To the persons interested by the present Specific Construction, Alteration, or Occupancy Proposal for an Immovable:

NOTICE is hereby given by the undersigned, Danielle Gutierrez, Assistant City Clerk for the City of Pointe-Claire, as follows:

On April 7, 2026, Municipal Council adopted resolution 2026-229 under the terms of By-law PC-2957 on Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (SCAOPI), regarding 3300 Des Sources Boulevard for the construction of a 12- storey multi-residential building comprised of 249 rental units, a portion of which will meet affordability criteria, on the site currently occupied by « The Bar-B Barn ».

On **May 5, 2026, at 6:30 p.m.** or as soon as possible afterwards, the City Council will hold a public meeting with respect to this Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposal for an Immovable, in the City Hall Council Chambers located at 451 Saint-Jean Boulevard, in Pointe-Claire.

During this meeting, the Mayor, or another person designated by the Mayor for this purpose, will explain the proposal and hear any person or body wishing to express an opinion.

This first draft resolution contains provisions that are subject to referendum approval.

The immovable concerned by the proposal is situated in zone C8 (south-west corner of Des Sources and Brunswick boulevards).

The procedure of Specific Construction, Alteration, or Occupancy Proposal for an Immovable (SCAOPI) is a practical tool that facilitates the development of challenging sites (for example, building conversions, urban infill). It may be used to authorize a project that does not comply with current regulations but meets the objectives of the planning programme. This process avoids the need to amend the usage or site planning standards of the Zoning By-law, ensuring those standards remain appropriate for the surrounding area.

The resolution 2026-229 reads as follows:

“2026-229 ADOPT A FIRST DRAFT RESOLUTION FOR A SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE (SCAOPI) AT 3300 DES SOURCES BOULEVARD FOR THE CONSTRUCTION OF A MULTI-RESIDENTIAL BUILDING

WHEREAS an application for a Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposal for an Immovable (SCAOPI) was submitted to the Planning Department for the property located at 3300 Des Sources Boulevard in order to allow the construction of a 12-storey multifamily building comprising 249 rental units, a portion of which will meet affordability criteria as defined under the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) financing program.

WHEREAS the immovable is an integral part of the TOD (Transit-Oriented Development) area associated with the REM Sources station.

WHEREAS the net density of the project is 359 dwelling units per hectare.

WHEREAS the minimum applicable net residential density threshold for the Sources MegaCentre sector (ESR), when such use is authorized, is 300 dwelling units per hectare.

WHEREAS pursuant to Zoning By-law PC-2775, the subject immovable is located in zone C8, which is primarily intended to permit the following uses:

- Commercial Class A: offices
- Commercial Class B-1: retail and services
- Commercial Class D-1: restaurant
- Commercial Class D-3: reception hall
- Public Class A: park

WHEREAS residential use Class C1 – Multi-family, as defined in Appendix 4 , A-4.1 c) i) Classification of residential uses - of Zoning By-law PC2775, is not permitted- in zone C8.

WHEREAS in addition to the non-permitted use, the project analysis identified- that the following provisions of Zoning Bylaw PC--2775 are not complied with:

- *The proposed front setback of 7.5 metres for the portion of the building facing boulevard des Sources does not comply the required minimum of 15 metres.*

- The Floor Space Index (FSI) of the project is 3, whereas the maximum permitted FSI in the zone is 1.
- The proposed building height of 39 metres exceeds the maximum permitted height of 20 metres.
- The proposed number of floors, being 12, exceeds the maximum permitted of 5 floors.
- The habitable floor area of studio and 3½ units ranges between 37.2 m² and 53.1 m², which is below the minimum required floor area of 60 m² for Class C (multifamily) dwellings.
- The diversity and ratio of units by category (Studio, 3 ½, 4 ½ et 5 ½) were determined following an analysis of needs identified in the market.
- The proposed number of parking spaces (approximately 221) is lower than the minimum required under the applicable regulations, which require a minimum of 1.5 spaces per dwelling unit—a ratio that does not take into account the immovable’s location within a TOD area.

WHEREAS the applicant plans to offer a car-sharing solution—either independently or in partnership with Communauto / LEO—which would help reduce the demand for individual parking spaces through shared community vehicle use.

WHEREAS all the conduits electricity distribution, cable distribution and telecommunications networks must be laid entirely underground.

WHEREAS no permit may be issued unless the applicant pays the required transportation dues, in accordance with the provisions of the By-law respecting the transportation dues regarding the Réseau express métropolitain (REM).

WHEREAS the preliminary vision for this strategic redevelopment area, as discussed in the context of the review of the planning by-law and regulations relating to the comprehensive development plan, provides that:

“The sector identified as the ‘Sources Mega-Centre’ is an integral part of the TOD area of the REM Sources station. It is gradually transforming to fully assume its role as a gateway and as a distinctive and dynamic business hub, contributing to the vitality of local economic sectors.

It offers a balanced range of commercial and service activities that contribute to the dynamism and competitiveness of local businesses and the productivity of the local workforce, while meeting the entertainment needs of the local population. It is characterized by thoughtful densification that takes into account its geographic context, relying on human-scale design, enhanced greening and improved walkability, in order to create a more pleasant, accessible and sustainable environment.”

WHEREAS the proposed project demonstrates careful architectural treatment through façade modulation, including a two-floor setback along the main elevation to reduce the perception of massing and reinforce a human scale at ground level.

WHEREAS the project proposes common spaces at ground level, at the intersection of boulevards des Sources and Brunswick, contributing to the animation of the facades.

WHEREAS the ground-floor common spaces occupy the entire facade (100%) facing boulevard Brunswick and extend around the corner toward boulevard des Sources, where they cover approximately 46% of the façade.

WHEREAS the project as presented complies with the objectives of Planning Program PC-2768;

WHEREAS the project generally meets the objectives and criteria of By-law PC-2957 on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable;

WHEREAS the project generally meets the applicable objectives and criteria of Chapter 14 of By-law PC-2787 on Site Planning and Architectural Integration Programs;

CONSIDERING the favourable recommendation, subject to conditions, made by the Planning Advisory Committee (PAC) at its working meeting held on February 23, 2026.

Votes against:
Councillor Andrew Swidzinski
Councillor Bruno Tremblay

It is moved by Councillor Kelly Thorstad-Cullen,
Seconded by Councillor Cynthia Homan, and resolved by majority:
TO adopt the first draft resolution authorizing the construction of a multi-family building comprising 249 units, said use being an integral part of class C-1-multi-family as defined in Appendix 4 , A-4.1
c) i) Classification of residential uses -of Zoning By-law PC2775, subject to the following conditions:

- The affordability parameters applicable to the various housing unit types shall be specified in a contractual agreement to be entered into between the City and applicant.

This agreement shall, in particular, include the definition of the affordability parameters applicable to the project, the duration of the affordability commitment, the methods for monitoring compliance with the agreement, and any other relevant provisions.

- *The supply of “affordable” housing units, in accordance with the parameters defined in the agreement, shall be increased and shall form part of a broader strategic discussion taking into consideration, among other things, the requirements and constraints of the business model and the financing partners. This step shall be completed prior to the adoption of the second draft SCAOPI resolution.*
- *All exterior cladding and finishing materials shall be submitted for approval prior to the completion of the next step in the process, namely the adoption of the second draft SCAOPI resolution.*
- *The applicant shall describe the measures that will be implemented to reduce the project’s carbon footprint, from construction through to building operation, including, in particular, measures related to the energy efficiency of the building envelope and mechanical systems, as well as water management, including stormwater management.*
- *An acoustic study shall be carried out in order to demonstrate that the indoor noise levels within the building will comply with the minimum requirements of the regulations in force at the time of permit issuance, including the zoning by-law and the Québec Construction Code.*
- *The City of Dollard-des-Ormeaux shall have granted its approval for matters falling under its jurisdiction, including connections to municipal infrastructure, discharge flow rates, stormwater retention, and the implementation of mobility management measures in the boulevard Brunswick sector; and, where applicable, a cost and revenue sharing agreement shall be entered into between the concerned municipal authorities.*
- *That the traffic study—including an analysis of peak hours and capacity—to be carried out and submitted to the competent authorities, including the City of Dollard-des-Ormeaux, must identify the measures and strategies to be implemented in order to avoid any deterioration of vehicular traffic conditions in the area beyond a level of service “E,” insofar as the movement concerned currently operates at an acceptable level of service (A to D).*
- *That, prior to the issuance of the permit, the construction site management arrangements shall be agreed upon between the competent authorities and shall be the subject of a formal agreement.”*

The proposal may be consulted at the Planning Department, located at 451, Saint-Jean Boulevard, in Pointe-Claire, from Monday to Thursday from 8:00 a.m. to noon and from 12:45 p.m. to 4:30 p.m., and on Friday from 8:00 a.m. to noon, with the exception of holidays.

Given in Pointe-Claire, April 23, 2026.

Danielle Gutierrez, OMA
Assistant City Clerk