

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE
PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
27, AVENUE SALISBURY (RÉSOLUTION 2025-063)

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 14 janvier 2025, le conseil municipal a adopté la résolution 2025-063 en vertu du règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), pour la reconstruction du bâtiment situé au 27, avenue Salisbury (anciennement le 222, Autoroute 20) à la suite de la destruction du salon funéraire pour cause d'incendie.

Le 11 mars 2025, à 19h00 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.

Le projet concerne l'immeuble 27, avenue Salisbury (anciennement le 222, Autoroute 20), dans le secteur villageois, plus particulièrement dans la zone UP4.

La résolution 2025-063 se lit comme suit :

2025-063 ADOPTER UN PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) AU 27, AVENUE SALISBURY (ANCIENNEMENT LE 222, AUTOROUTE 20) AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'UN SALON FUNÉRAIRE

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 la reconstruction du bâtiment situé au 27, avenue Salisbury (Anciennement le 222, Autoroute 20) à la suite de la destruction du salon funéraire pour cause d'incendie ;

ATTENDU QUE le bâtiment original a été jugé une perte totale et qu'un certificat d'autorisation a été délivré en juin 2024 pour la démolition complète des décombres du bâtiment principal ;

ATTENDU QUE par suite à l'incendie, le bâtiment a perdu ses droits acquis en vertu du chapitre 11 du Règlement de Zonage PC-2775 intitulé « Constructions et usages dérogatoires », lesquelles dispositions s'appliquent de façon supplétive aux dispositions du Code Villageois PC-2880 ;

ATTENDU QUE l'objectif du projet est de permettre la reconstruction du salon funéraire;

ATTENDU QUE, conformément à l'article A - 4.2 b) de l'Annexe 4 du Règlement de zonage PC-2775 intitulé « Classification des usages commerciaux », l'usage proposé fait partie intégrante de la Classe B -1 « Commerces et services de détail » ;

ATTENDU QUE les caractéristiques du projet soumis diffèrent du précédent considérant les principaux éléments suivants :

Caractéristiques	Avant incendie	Après incendie	Normes en vigueur
Emprise au sol du bâtiment (m²)	915 m²	±765 m²	Min : 2079.28 m2 Max :3638.74 m2
Taux d'implantation (%)	17.6 %	±14.7 %	Min : 40 % Max :70 %
C.O.S.	0.18	0.26	Min : 0.5 Max : 3.5
Nb d'étages	1	2	Min : 2 Max :5
Largeur du plan de façade (m)	30.5 m	±43.0m	Min : 4 m Max :12 m
Zone de façade (%)	0%	±48.24 %	Min : 90 %
Nb de cases de stationnement	N/D	60 cases	Min : 1/50 m² (26) Max :1/25 m² (52)

ATTENDU QUE les éléments suivants du projet soumis dérogent aux dispositions du Règlement du Code Villageois PC-2880 pour la zone UP4 :

- Les marges de recul latérales ne respectent pas le maximum permis de 4m du côté droit et 4,5m du côté de l'accès du stationnement ;
- Le taux d'implantation de 14,15 % est inférieur au minimum requis de 40 %;
- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) évalué à 0,25 est inférieur au minimum requis de 0,5 ;
- La largeur de la zone de façade laquelle se définit comme étant de 42,88m est supérieure à la largeur maximale permise de 12m, chaque segment doit être en retrait ou projeté d'au moins 1m ;
- Le pourcentage de la façade dans la zone de façade est de 48 %, alors que l'occupation minimale requise dans la zone de façade est de 90 %.
- Le nombre de cases de stationnement prévu dépasse le maximum permis.

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

ATTENDU QUE le projet respecte généralement les objectifs et critères du Règlement PPCMOI PC-2957 ;

ATTENDU QUE la recommandation favorable formulée par le CCU sur le projet tel que présenté le 11 novembre 2024.

Il est proposé par monsieur le conseiller Brent Cowan,

Appuyé par madame la conseillère Tara Stainforth, et unanimement résolu :

D'autoriser la reconstruction du salon funéraire le tout tel que décrit dans les documents suivants reçus au Service d'urbanisme :

- PL_27_Salisbury_aménagement_paysager_2024-11-07_2p
- PL_27_Salisbury_eclairage_2024-11-11_1p
- PL_27_Salisbury_elevations_2024-11-11_1p
- PL_27_Salisbury_implantation_2024-11-19_1p
- PL_27_Salisbury_insertion_2024-11-11_2p
- PL_27_Salisbury_matériaux_2024-11-11_1p
- PL_27_Salisbury_perspectives_2024-11-11_4p

Le tout, aux conditions suivantes :

- 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 du permis, une garantie financière de 132 000 \$ (architecture et aménagement paysager), afin d'assurer que tous les travaux autorisés seront réalisés conformément au projet décrit dans les documents et plans approuvés de même qu'au permis de construction émis.
- 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 PC-2788 sur les permis et certificats.
- QUE les recommandations formulées par les différents services municipaux soient spécifiquement et strictement mises en œuvre par le requérant.
- 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 complémentaire y applicable.

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 vendredi de 8h30 à midi et de 13h00 à 16h30, à l'exception des jours fériés.

Donné à Pointe-Claire, le 28 février 2025.



PROVINCE OF QUÉBEC
CITY OF POINTE-CLAIRE

PUBLIC NOTICE

PUBLIC MEETING
SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION, OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE
27 SALISBURY AVENUE (RESOLUTION 2025-063)

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 January 14, 2025, Municipal Council adopted resolution 2025-063 under the terms of By-law PC-2957 on Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (SCAOPI), for the reconstruction of the building located at 27 Salisbury Avenue (formerly 222, Highway 20) following the destruction of the funeral home due to fire.

On **March 11, 2025, at 7:00 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 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 proposal concerns the building located at 27 Salisbury Avenue (formerly 222 Highway 20), in the Village Sector, more specifically in UP4.

The resolution 2025-063 reads as follows:

2025-063 ADOPT A FIRST DRAFT RESOLUTION FOR A SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE (SCAOPI) AT 27 SALISBURY AVENUE (FORMERLY 222, HIGHWAY 20) AUTHORIZING THE CONSTRUCTION OF A FUNERAL HOME

WHEREAS a request has been made to permit a Specific Construction, Alteration Modification, or Occupancy project (SCAOPI) for the reconstruction of the building located at 27 Salisbury Avenue (formerly 222, Highway 20) following the destruction of the funeral home due to fire.

WHEREAS the original building was deemed a total loss and a certificate of authorization was issued in June 2024 for the complete demolition of the main building's debris.

WHEREAS as a result of the fire, the building lost its acquired rights under Chapter 11 of Zoning By-law PC-2775 entitled "Non-conforming Constructions and Uses," which provisions apply supplementary to the provisions of the Village Code PC-2880.

WHEREAS the goal of the project is to allow the reconstruction of the funeral home.

WHEREAS, in accordance with Article A - 4.2 b) of Appendix 4 of Zoning By-law PC-2775 entitled "Classification of Commercial Uses," the proposed use is part of Class B -1 "Retail Trade and Services".

WHEREAS the characteristics of the submitted project differ from the previous one, considering the following main elements:

Characteristics	Before the fire	After the fire	Current norms
Building footprint (m²)	915 m²	±765 m²	Min : 2079.28 m2 Max :3638.74 m2
Lot coverage (%)	17.6 %	±14.7 %	Min : 40 % Max :70 %
F.S.I.	0.18	0.26	Min : 0.5 Max : 3.5
Nb of floors	1	2	Min : 2 Max :5
Façade zone width (m)	30.5 m	±43.0m	Min : 4 m Max :12 m
Zone of façade (%)	0%	±48.24 %	Min : 90 %
Nb of parking spaces	N/D	60 spaces	Min : 1/50 m² (26) Max :1/25 m² (52)

WHEREAS the following elements do not comply with the provisions of the Village Code By-law PC-2880 for zone UP4:

- The side setbacks do not respect the maximum permitted of 4m on the right side and 4.5m on the parking access side;
- The lot coverage of 14.15% is inferior to the minimum required 40%;
- The Floor Space Index (F.S.I) of 0.25 is inferior to the minimum required 0.5;
- The width of the facade zone of 42.88 m, exceeds the maximum permitted width of 12 m (requiring a recessed or projected section of at least 1 meter every 4 to 12 meters);
- The percentage (%) of facade in the facade zone of 48% rather than the minimum required occupation within the façade zone is 90%;
- The number of parking spaces exceeds the maximum number permitted.

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

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 Brent Cowan,

Seconded by Councillor Tara Stainforth, and unanimously resolved:

TO authorize the reconstruction of the Collins Clarke MacGillvray White funeral home, all as described in the following documents received by the Urban Planning Department:

- PL_27_Salisbury_aménagement_paysager_2024-11-07_2p
- PL_27_Salisbury_eclairage_2024-11-11_1p
- PL_27_Salisbury_elevations_2024-11-11_1p
- PL_27_Salisbury_implantation_2024-11-19_1p
- PL_27_Salisbury_insertion_2024-11-11_2p
- PL_27_Salisbury_matériaux_2024-11-11_1p
- PL_27_Salisbury_perspectives_2024-11-11_4p

The whole, subject to the following conditions:

- THAT the applicant commits to carrying out the project in strict conformity with the documents and plans approved at the time of the building permit issuance, and that if modifications are necessary, it is understood that such modifications can only be made once they have been authorized by the competent authorities of the Urban Planning Department;
- THAT the applicant provides, before the issuance of the permit, a financial guarantee of \$132,000 (architecture and landscaping), which 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, as well as the issued building permit;
- THAT the applicant commits to performing all construction and development work in accordance with the approved plans and imposed conditions, within the timelines stipulated in the By-law on Permits and Certificates PC-2788;
- THAT the recommendations made by the various municipal departments be specifically and strictly implemented by the applicant;
- 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.

The proposal may be consulted 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, February 28, 2025.

Danielle Gutierrez, OMA
Assistante greffière / Assistant City Clerk