



**Procès-verbal de la séance extraordinaire du Conseil municipal de
la Ville de Montréal-Est du 26 février 2025 à 17 h 00
tenue en la salle du conseil de l'hôtel de ville
situé au 11370 rue Notre-Dame Est**

Présence (s) :

Madame Anne St-Laurent - mairesse
Monsieur le conseiller Jean-Paul Dahm - district 1
Monsieur le conseiller Yan Major - district 2
Monsieur le conseiller Michel Bélisle - district 3
Monsieur le conseiller Mario Bordeleau - district 4
Monsieur le conseiller Denis Marcil - district 5
Monsieur le conseiller Robert Schloesser - district 6

Absence (s) :

Sont également présents :

Madame Kaouther Saadi, directrice générale
Me Olivier Pelletier, greffier

OUVERTURE DE LA SÉANCE 1.

OUVERTURE DE LA SÉANCE 1.1

Madame Anne St-Laurent, mairesse, ayant constaté le quorum, ouvre la séance à 17 h 02.

À moins d'indication contraire, la mairesse se prévaut de son droit de ne pas voter : la mention « adoptée à l'unanimité » signifie alors qu'il s'agit des votes à l'unanimité des voix exprimées par les conseillers.

ORDRE DU JOUR 2.

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 26 FÉVRIER 2025

202502-065 2.1

Il est proposé par monsieur le conseiller Michel Bélisle,
Appuyé par monsieur le conseiller Yan Major

Et résolu

D'adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 26 février 2025 tel que ci-après reproduit :

- 1. OUVERTURE DE LA SÉANCE**
 - 1.1 OUVERTURE DE LA SÉANCE
- 2. ORDRE DU JOUR**
 - 2.1 Adoption de l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 26 février 2025
- 3. PROCÈS-VERBAL**
 - 3.1 Adoption des procès-verbaux de la séance extraordinaire du 13 février 2025 et de la séance ordinaire du 19 février 2025
- 4. DÉPÔT DE DOCUMENTS**
 - 4.1 Aucun

5. RAPPORT DES SERVICES

- 5.1 Soumettre au conseil la résolution 202502-042 refusée le 19 février 2025 afin que celui-ci la considère d'urgence et en priorité, et ce, à la suite de l'exercice du pouvoir de reconsidération de la mairesse dans les 96 heures qui ont suivi son adoption, conformément à l'article 53 de la Loi sur les cités et villes
- 5.2 Soumettre au conseil la résolution 202502-045 refusée le 19 février 2025 afin que celui-ci la considère d'urgence et en priorité, et ce, à la suite de l'exercice du pouvoir de reconsidération de la mairesse dans les 96 heures qui ont suivi son adoption, conformément à l'article 53 de la Loi sur les cités et villes
- 5.3 Soumettre au conseil la résolution 202502-047 refusée le 19 février 2025 afin que celui-ci la considère d'urgence et en priorité, et ce, à la suite de l'exercice du pouvoir de reconsidération de la mairesse dans les 96 heures qui ont suivi son adoption, conformément à l'article 53 de la Loi sur les cités et villes
- 5.4 Adoption de la Politique d'établissement des sous-catégories d'immeubles et de division en secteurs du territoire de la Ville
- 5.5 Établissement des sous-catégories d'immeubles et de division en secteurs du territoire

6. RÈGLEMENT

- 6.1 Adoption - règlement 58-2016-64 - Règlement modifiant le règlement 58-2016 - Règlement de zonage - Afin d'ajouter l'usage H5 aux usages permis dans la zone H.13
- 6.2 Adoption - règlement 58-2016-65 - Règlement modifiant le règlement 58-2016 - Règlement de zonage - Afin de regrouper les zones I.11, I.23 et I.26
- 6.3 Adoption - règlement 123-2025 - Règlement décrétant une dépense pour les travaux de stabilisation de la berge du parc de l'Hôtel de Ville et pourvoyant au financement de ces travaux par un emprunt au montant de 725 000 \$ et abrogeant et annulant le solde résiduel du règlement 114-2024

7. CONTRAT

- 7.1 Aucun

8. PERSONNEL

- 8.1 Aucun

9. AIDE À DES ORGANISMES

- 9.1 Aucun

10. DIVERS

- 10.1 Aucun

11. AFFAIRE NOUVELLE

- 11.1 Aucun

12. PÉRIODE DE QUESTIONS DES CITOYENNES ET DES CITOYENS

13. LEVÉE DE LA SÉANCE

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

PROCÈS-VERBAL

3.

ADOPTION DES PROCÈS-VERBAUX DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 13 FÉVRIER 2025 ET DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 19 FÉVRIER 2025

202502-066

3.1

Il est proposé par monsieur le conseiller Denis Marcil,
Appuyé par monsieur le conseiller Yan Major

Et résolu

D'adopter le procès-verbal de la séance extraordinaire du 13 février 2025 et de la séance ordinaire du 19 février 2025.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

RAPPORT DES SERVICES

5.

SOUMETTRE AU CONSEIL LA RÉOLUTION 202502-042 REFUSÉE LE 19 FÉVRIER 2025 AFIN QUE CELUI-CI LA CONSIDÈRE D'URGENCE ET EN PRIORITÉ, ET CE, À LA SUITE DE L'EXERCICE DU POUVOIR DE RECONSIDÉRATION DE LA MAIRESSE DANS LES 96

HEURES QUI ONT SUIVI SON ADOPTION, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 53 DE LA LOI SUR LES CITÉS ET VILLES

202502-067

5.1

Considérant que la Ville peut, conformément à la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ c. C-19) et la *Loi concernant l'expropriation* (RLRQ c. E-25), acquérir de gré à gré ou par voie d'expropriation tout immeuble nécessaire à des fins municipales.

Considérant plus spécifiquement l'article 29.4 de la *Loi sur les cités et villes*.

Considérant que la Ville a le pouvoir d'imposer une réserve pour fins publiques, suivant les dispositions des articles 145 et suivants de la *Loi concernant l'expropriation*, à l'égard d'immeubles situés sur son territoire et dont elle planifie une acquisition potentielle.

Considérant la Vision 2050 de la Ville de Montréal-Est.

Considérant que cette réserve pour fins publiques est imposée à des fins municipales, plus particulièrement aux fins de création de réserve foncière.

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances, de voir à l'imposition d'une réserve pour fins publiques sur les lots SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATORZE MILLE CENT QUARANTE (6 414 140) et SIX MILLIONS TROIS CENTS CINQ MILLE NEUF CENT SOIXANTE-SEIZE (6 305 976) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Considérant qu'il y a lieu, à cet effet, de mandater la Direction des affaires juridiques et du greffe pour imposer une telle réserve pour fins publiques.

Considérant la recommandation de l'administration.

Il est proposé par monsieur le conseiller Michel Bélisle,
Appuyé par monsieur le conseiller Denis Marcil

Et résolu

Que le préambule de la présente résolution en fait partie intégrante.

Que la Ville impose une réserve pour fins publiques sur les lots SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATORZE MILLE CENT QUARANTE (6 414 140) et SIX MILLIONS TROIS CENTS CINQ MILLE NEUF CENT SOIXANTE-SEIZE (6 305 976) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Que cette réserve pour fins publiques est imposée à des fins municipales, plus particulièrement aux fins de création de réserve foncière.

Que la réserve est imposée pour une période de quatre (4) ans, le tout en conformité avec les dispositions de la *Loi sur l'expropriation*.

Que la Ville mandate la Direction des affaires juridiques et du greffe aux fins de la préparation, la signification et la publication de l'avis d'imposition de réserve, de même qu'à comparaître à toutes les procédures pouvant en découler.

ONT VOTÉ EN FAVEUR DE LA PROPOSITION :	ONT VOTÉ CONTRE LA PROPOSITION :
Mme la mairesse Anne St-Laurent,	M. le conseiller Mario Bordeleau,
M. le conseiller Michel Bélisle,	M. le conseiller Jean-Paul Dahm,
M. le conseiller Denis Marcil,	M. le conseiller Robert Schloesser.
M. le conseiller Yan Major.	

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

SOUMETTRE AU CONSEIL LA RÉOLUTION 202502-045 REFUSÉE LE 19 FÉVRIER 2025 AFIN QUE CELUI-CI LA CONSIDÈRE D'URGENCE ET EN PRIORITÉ, ET CE, À LA SUITE DE L'EXERCICE DU POUVOIR DE RECONSIDÉRATION DE LA MAIRESSE DANS LES 96 HEURES QUI ONT SUIVI SON ADOPTION, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 53 DE LA LOI SUR LES CITÉS ET VILLES

202502-068

5.2

Considérant qu'en vertu des *Lignes directrices pour la valorisation des sols contaminés* du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) publiées en décembre 2023, il y a eu précision sur les options de gestion des sols présentant des teneurs naturelles en métaux et métalloïdes dépassant les critères applicables.

Considérant que les *Lignes directrices pour la valorisation des sols contaminés* remplacent les orientations du *Guide d'intervention - Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés*

et qu'une mise à jour de ce dernier prenant compte des nouvelles *Lignes directrices sur la valorisation des sols contaminés* est attendue ultérieurement.

Considérant que la section 4.1 des *Lignes directrices pour la valorisation des sols contaminés* précise que les tableaux 2, 3 et 4 s'appliquent autant pour une contamination de nature anthropique que pour une concentration naturelle d'un métal ou d'un métalloïde dans le sol.

Considérant qu'il importe si les concentrations, selon les critères du MELCCFP, soient d'origine naturelle ou anthropique, le Ministère considère que les sols doivent maintenant être gérés comme des sols contaminés, malgré toutes les contradictions que cela implique pour les municipalités qui doivent assumer des coûts exorbitants afin de disposer de ces sols d'origine naturelle, dits contaminés, à des sites autorisés par le Ministère.

Considérant que cette directive entraîne donc l'émission de grandes quantités de gaz à effet de serre en transport inutile de sols naturels, car les sites autorisés sont en nombre limités et souvent loin des chantiers.

Considérant que le fardeau fiscal des municipalités ne cesse de s'accroître.

Considérant que les municipalités locales sont assujetties aux décisions du MELCCFP.

Considérant que les critères émis par les *Lignes directrices pour la revalorisation des sols contaminés* du MELCCFP ne sont pas raisonnables et ne tiennent pas compte des matières qui se trouvent dans les sols de façon naturelle dans les différentes régions ni des besoins et des capacités financières des municipalités.

Considérant l'ambitieuse Vision 2050 adoptée par la Ville de Montréal-Est à la séance du 15 janvier 2025, laquelle implique le redéveloppement de plus de 29 millions de pieds carrés de terrains majoritairement contaminés, par conséquent assujettis aux critères émis par les *Lignes directrices pour la revalorisation des sols contaminés* du MELCCFP.

Considérant qu'une majeure partie des terrains visés par la Vision 2050 est susceptible de contenir de l'amiante, laquelle ne peut être valorisée sur le terrain d'origine en vertu de ces critères.

Considérant que ces critères posent conséquemment un enjeu majeur envers l'atteinte de cette vision de développement.

Il est proposé par monsieur le conseiller Yan Major,
Appuyé par monsieur le conseiller Denis Marcil

Et résolu

De demander formellement au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, afin que, notamment, les sols contenant de l'amiante puissent être valorisés à même le terrain d'origine :

- une révision des *Lignes directrices pour la valorisation des sols contaminés*;
- une modification des critères du *Guide d'intervention - Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés*; et
- un assouplissement aux *Lignes directrices sur l'évaluation des teneurs de fond naturelles dans les sols*.

ONT VOTÉ EN FAVEUR DE LA PROPOSITION :

Mme la mairesse Anne St-Laurent,
M. le conseiller Michel Bélisle,
M. le conseiller Denis Marcil,
M. le conseiller Yan Major.

ONT VOTÉ CONTRE LA PROPOSITION :

M. le conseiller Mario Bordeleau,
M. le conseiller Jean-Paul Dahm,
M. le conseiller Robert Schloesser.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

SOUMETTRE AU CONSEIL LA RÉOLUTION 202502-047 REFUSÉE LE 19 FÉVRIER 2025 AFIN QUE CELUI-CI LA CONSIDÈRE D'URGENCE ET EN PRIORITÉ, ET CE, À LA SUITE DE L'EXERCICE DU POUVOIR DE RECONSIDÉRATION DE LA MAIRESSE DANS LES 96 HEURES QUI ONT SUIVI SON ADOPTION, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 53 DE LA LOI SUR LES CITÉS ET VILLES

202502-069

5.3

Considérant que les premières amorces pour redévelopper l'ancienne station service au coin de l'avenue Broadway et de la rue Victoria datent de 2020.

Considérant que plusieurs propositions de développement mixte ont été présentées à la Ville depuis 4 ans et qu'aucune n'a pu être concluante considérant l'absence de viabilité économique due au coût marginal d'un deuxième niveau de stationnement souterrain par rapport au faible nombre d'unités résidentielles.

Considérant que le projet de 34 unités d'habitation avec une partie du rez-de-chaussée commercial répond à la vision de la Ville pour ce secteur.

Considérant qu'un réaménagement du domaine public est présentement à l'étude pour ce secteur afin d'offrir des espaces de stationnement supplémentaires.

Considérant la recommandation de la Direction de l'aménagement du territoire et du développement économique.

Il est proposé par monsieur le conseiller Denis Marcil,
Appuyé par monsieur le conseiller Michel Bélisle

Et résolu

D'opter pour une compensation monétaire de 127 500 \$ aux fins de stationnement, afin de compenser l'obligation de fournir 17 cases de stationnement pour se conformer à la réglementation en matière de cases de stationnement pour l'immeuble sis au 42, avenue Broadway, lequel est connu et désigné comme étant le 1 251 695 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, et ce, conformément à la section 6.1 du règlement 58-2016 – Règlement de zonage et ses amendements.

D'abroger la résolution 202405-160 (Compensation monétaire de 30 000 \$ aux fins de stationnement, pour l'exemption de l'obligation de fournir 4 cases de stationnement afin de se conformer à la réglementation en matière de cases de stationnement pour l'immeuble sis au 42, avenue Broadway).

Conditionnellement à ce qu'un permis de construction soit émis en 2025 et que la construction débute dans les 12 mois suivants la délivrance du permis.

ONT VOTÉ EN FAVEUR DE LA PROPOSITION :	ONT VOTÉ CONTRE LA PROPOSITION :
Mme la mairesse Anne St-Laurent,	M. le conseiller Mario Bordeleau,
M. le conseiller Michel Bélisle,	M. le conseiller Jean-Paul Dahm,
M. le conseiller Denis Marcil,	M. le conseiller Robert Schloesser.
M. le conseiller Yan Major.	

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

ADOPTION DE LA POLITIQUE D'ÉTABLISSEMENT DES SOUS-CATÉGORIES D'IMMEUBLES ET DE DIVISION EN SECTEURS DU TERRITOIRE DE LA VILLE

202502-070

5.4

Considérant les modifications législatives apportées à la Loi sur la fiscalité municipale (LFM) le 8 décembre 2023 qui permettent désormais la création de nouvelles sous-catégories d'immeubles pour fins de taxation.

Considérant que ces nouvelles dispositions législatives offrent certes des options intéressantes en matière de stratégie fiscale.

Considérant que la responsabilité du rôle d'évaluation pour l'ensemble de la Ville de Montréal relève de l'agglomération de Montréal, la Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal présentera prochainement la Politique d'établissement des sous-catégories d'immeubles et de division en secteurs du territoire de la Ville de Montréal à une séance du conseil municipal de la Ville de Montréal pour adoption.

Considérant que cette politique vise à s'arrimer avec les attentes de la Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal pour la réception et le traitement des demandes des arrondissements et des villes liées.

Considérant qu'il y a lieu d'adopter une politique d'établissement des sous-catégories d'immeubles et de division en secteurs du territoire de la Ville de Montréal-Est.

Il est proposé par monsieur le conseiller Denis Marcil,
Appuyé par monsieur le conseiller Yan Major

Et résolu

D'adopter la Politique d'établissement des sous-catégories d'immeubles et de division en secteurs du territoire de la Ville.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

ÉTABLISSEMENT DES SOUS-CATÉGORIES D'IMMEUBLES ET DE DIVISION EN SECTEURS DU TERRITOIRE

202502-071

5.5

Considérant l'adoption de la Politique d'établissement des sous-catégories d'immeubles et de division en secteurs du territoire de la Ville.

Considérant qu'une résolution d'intention est nécessaire pour procéder aux démarches requises pour la création de nouvelles sous-catégories telles qu'autorisées par la Loi sur la fiscalité municipale (LFM).

Considérant que la Ville de Montréal-Est n'a pas d'enjeu à ne pas demander le dépôt d'un rôle d'évaluation foncière préliminaire à l'Évaluateur tel qu'autorisé par la LFM.

Considérant que la Ville de Montréal-Est n'a pas d'enjeu, pour le moment, à demander de division en secteurs pour son territoire tel qu'autorisé par la LFM.

Il est proposé par monsieur le conseiller Yan Major,
Appuyé par monsieur le conseiller Denis Marcil

Et résolu

De communiquer l'intention de la Ville à la Direction de l'évaluation foncière de Montréal le désire de créer des sous-catégories pour les immeubles sur la base du nombre de logements par immeuble, et ce minimalement pour les immeubles de 6 logements et plus ainsi que d'autres regroupements sur la base du nombre de logement par immeubles pour le rôle foncier 2026-2027-2028 tel qu'autorisé par la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM).

D'autoriser la trésorière et directrice générale adjointe à confirmer les sous-catégories définitives souhaitées par la Ville par l'envoi d'une orientation écrite à la Direction de l'évaluation foncière de Montréal au plus tard le 20 juin 2025.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

RÈGLEMENT

6.

Monsieur le conseiller Denis Marcil dénonce avoir potentiellement un intérêt particulier concernant le prochain point. De ce fait, il s'abstient de participer aux discussions et au vote concernant ce point.

ADOPTION - RÈGLEMENT 58-2016-64 - RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 58-2016 - RÈGLEMENT DE ZONAGE - AFIN D'AJOUTER L'USAGE H5 AUX USAGES PERMIS DANS LA ZONE H.13

202502-072

6.1

Il est proposé par monsieur le conseiller Michel Bélisle,
Appuyé par monsieur le conseiller Yan Major

Et résolu

D'adopter le règlement 58-2016-64 - Règlement modifiant le règlement 58-2016 - Règlement de zonage - Afin d'ajouter l'usage H5 aux usages permis dans la zone H.13.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

ADOPTION - RÈGLEMENT 58-2016-65 - RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 58-2016 - RÈGLEMENT DE ZONAGE - AFIN DE REGROUPER LES ZONES I.11, I.23 ET I.26

202502-073

6.2

Il est proposé par monsieur le conseiller Denis Marcil,
Appuyé par monsieur le conseiller Yan Major

Et résolu

D'adopter le règlement 58-2016-65 - Règlement modifiant le règlement 58-2016 - Règlement de zonage - Afin de regrouper les zones I.11, I.23 et I.26.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

ADOPTION - RÈGLEMENT 123-2025 - RÈGLEMENT DÉCRÉTANT UNE DÉPENSE POUR LES TRAVAUX DE STABILISATION DE LA BERGE DU PARC DE L'HÔTEL DE VILLE ET POURVOYANT AU FINANCEMENT DE CES TRAVAUX PAR UN EMPRUNT AU MONTANT DE 725 000 \$ ET ABROGEANT ET ANNULANT LE SOLDE RÉSIDUEL DU RÈGLEMENT 114-2024

202502-074

6.3

Il est proposé par monsieur le conseiller Yan Major,
Appuyé par monsieur le conseiller Denis Marcil

Et résolu

D'adopter le règlement 123-2025 - Règlement décrétant une dépense pour les travaux de stabilisation de la berge du parc de l'Hôtel de Ville et pourvoyant au financement de ces travaux par un emprunt au montant de 725 000 \$ et abrogeant et annulant le solde résiduel du règlement 114-2024.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

PÉRIODE DE QUESTIONS DES CITOYENNES ET DES CITOYENS

12.

Début : 17 h 13 Fin : 17 h 18

Des questions et interventions ont été reçues ou posées par les citoyens suivants durant la séance :

- Monsieur Bordeleau
- Monsieur Simard

LEVÉE DE LA SÉANCE

202502-075

13.

Il est proposé par monsieur le conseiller Michel Bélisle,
Appuyé par monsieur le conseiller Yan Major

Et résolu

De lever la séance à 17 h 18.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

ANNE ST-LAURENT
Mairesse

OLIVIER PELLETIER
Greffier
