



Dossier # : 1257204005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - PPCMOI afin d'autoriser la construction de deux (2) nouveaux bâtiments industriels sur le lot portant le numéro 1 702 862 du cadastre du Québec, situé sur la rue Norman

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002), la résolution autorisant la construction de deux (2) nouveaux bâtiments industriels sur le lot portant le numéro 1 702 862 du cadastre du Québec, situé sur la rue Norman aux conditions suivantes :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 1 702 862 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan de la page 4 du document intitulé « Proposition - Projet Wilson – Révision 11 avril 2025 » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré le *Règlement sur le zonage* (2710) applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction des deux (2) nouveaux bâtiments industriels comportant des usages d'entreposage de courte durée, de centre de distribution des marchandises et de micro-centre de distribution urbaine ou comptoir de service (bâtiment 1) et d'atelier d'entretien (bâtiment 2) sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger :

1^o aux articles 4.1.1, 4.1.2, 4.14.4.19, 4.14.5 g), 4.15, 4.15.1, 4.23.6, 7.5 et 7.7.1 du *Règlement sur le zonage* (2710);

2^o aux usages prévus à la Grille des usages numéro 21A/38A pour la zone I-503 et qui est incluse à l'annexe C du *Règlement sur le zonage* (2710);

3^o au pourcentage d'occupation du sol minimal des bâtiments 1 et 2 et au coefficient d'occupation du sol minimal du bâtiment 2 prévus à la Grille des normes d'implantation numéro 21B/38B pour la zone I-503 et qui est incluse à l'annexe C du *Règlement sur le zonage* (2710).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III

CONDITIONS

SECTION 1

USAGES

4. En plus des usages autorisés dans la zone I-503, à la grille des usages numéro 21A/38A, les usages suivants sont également autorisés :

Bâtiment 1 :

Usages d'entreposage de courte durée, de centre de distribution des marchandises et de micro-centre de distribution urbaine ou comptoir de service;

Bâtiment 2 :

Usage d'atelier d'entretien et de maintenance des équipements.

SECTION 2

BÂTIMENTS

5. L'implantation des bâtiments 1 et 2 doit être conforme à celle illustrée en gris à la page 10 du document intitulé « Proposition - Projet Wilson – Révision 11 avril 2025 » joint en annexe A à la présente résolution.

6. L'emplacement et l'aménagement des entrées principales aux bâtiments 1 et 2, en façade avant et latérale doivent être conformes à ceux illustrés aux pages 10 et 13 à 16 du document intitulé « Proposition - Projet Wilson – Révision 11 avril 2025 » joint en annexe A à la présente résolution.

7. Le pourcentage d'occupation minimal des bâtiments est le suivant :

Bâtiment 1 : 30 %

Bâtiment 2 : 2 %

8. Le coefficient d'occupation du sol pour le bâtiment 2 est nul.

9. Prévoir l'aménagement d'un vestiaire-douche et de casiers dans le bâtiment 1.

10. Prévoir l'aménagement d'une terrasse d'une superficie minimale de 120,0 mètres carrés sur le toit du volume de l'entrée principale du bâtiment 1.

11. L'emplacement et l'aménagement de panneaux solaires d'une superficie minimale totale de 4 180,0 mètres carrés sur le toit du bâtiment 1 doivent être conformes à ceux illustrés en gris aux pages 10 et 18 du document intitulé « Proposition - Projet Wilson – Révision 11 avril 2025 » joint en annexe A à la présente résolution.

12. Prévoir l'aménagement d'aires minimales de toitures végétalisées conformes à celles illustrées aux pages 10, 15, 18, 19, 32 et 33 du document intitulé « Proposition Projet Wilson – Révision 11 avril 2025 » joint en annexe A à la présente résolution comme suit :

- Bâtiment 1 : 1 062 mètres carrés représentant au moins 3,8 % de la surface du toit;

- Bâtiment 2 : 959 mètres carrés représentant au moins 50 % de la surface du toit.

13. Prévoir des portes de garage sur les façades avant et latérales (est et ouest) pour le

bâtiment 1 et sur les façades avant, latérale (ouest) et arrière du bâtiment 2.

14. Prévoir un minimum de vingt-six (26) quais de chargement et de déchargement sur la façade latérale (est) dans l'aire de manœuvre des camions du bâtiment 1 conforme à ceux illustrés aux pages 10, 21, 24 et 32 du document intitulé « Proposition - Projet Wilson - Révision 11 avril 2025 » joint en annexe A à la présente résolution.

15. Prévoir un minimum de soixante (60) bornes de recharge pour véhicules et fourgonnettes électriques à l'intérieur du bâtiment 1.

SECTION 3

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS

16. Les allées de circulation extérieure menant aux aires de manœuvre, d'entreposage et de stationnement intérieures doivent être conformes à celles illustrées à la page 10 du document intitulé « Proposition - Projet Wilson - Révision 11 avril 2025 » joint en annexe A à la présente résolution.

17. Prévoir que l'aire de manœuvre et le stationnement des véhicules et camions dans la cour arrière du bâtiment 2 comportent un minimum de six (6) bornes de recharge pour les véhicules et camions électriques, à l'extérieur.

18. L'emplacement et l'aménagement de l'aire d'exercice pour canins, des systèmes de portes automatiques (guérites de contrôle) ainsi que du système de déneigement des camions doivent être conformes à ceux illustrés aux pages 10 et 32 du document intitulé « Proposition - Projet Wilson - Révision 11 avril 2025 » joint en annexe A à la présente résolution.

19. L'allée de circulation extérieure menant au stationnement des employés doit être munie d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre se rendant à l'entrée principale du bâtiment 1.

20. L'emplacement et l'aménagement de l'aire de stationnement des employés doivent être conformes à ceux illustrés aux pages 10, 32 et 33 du document intitulé « Proposition - Projet Wilson - Révision 11 avril 2025 » joint en annexe A à la présente résolution.

21. Prévoir un réseau d'espaces piétonniers formés de trottoirs d'une largeur minimale de 2,5 mètres, sauf à un seul endroit de l'aire de stationnement des employés avec un trottoir de 1,5 mètre et de traverses identifiées par un marquage au sol.

22. Prévoir que l'aire de stationnement des employés et visiteurs comporte un maximum de cinq cent quarante-trois (543) cases de stationnement incluant les cases pour personnes à mobilité réduite, en plus d'être munie d'un minimum de vingt-huit (28) bornes de recharge pour véhicules électriques, à l'extérieur.

23. Prévoir un minimum de soixante (60) unités de stationnement pour vélos à l'extérieur.

24. Prévoir un taux de verdissement d'au moins 20 % sur le site incluant l'aménagement d'une bande végétalisée et plantée d'une largeur de $\pm 4,9$ m à $\pm 19,0$ m, le long de la ligne avant ainsi que des bandes végétalisées, le long des lignes latérales et arrière et intégrant également des îlots végétalisés et plantés à l'intérieur du site.

25. Prévoir la plantation d'un minimum de deux cent soixante-cinq (265) nouveaux arbres avec un DHS d'au moins 10 cm et l'atteinte, à maturité des arbres, d'une canopée égale ou supérieure à 37 %.

26. Lorsque plus de 3 arbres doivent être plantés en vertu du présent règlement, les arbres plantés doivent être d'au moins 3 espèces différentes, plantés en alternance ou en quinconce d'espèces et aucune ne doit représenter plus de 40 % des arbres ainsi plantés.

27. Les travaux d'aménagement paysager doivent tendre à être conformes à ceux illustrés aux pages 14, 15, 32, 33 et 34 du document intitulé « Proposition – Projet Wilson – Révision 11 avril 2025 » joint en annexe A à la présente résolution.

28. Les travaux d'aménagement paysager doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant la fin des travaux de construction.

29. Aucun appareil de climatisation ne doit être visible d'une voie publique.

30. Un équipement mécanique ou électrique qui doit être installé devant une façade publique doit être dissimulé par des aménagements paysagers.

31. Un équipement technique ou mécanique situé sur le toit doit être dissimulé derrière un écran.

SECTION 4

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

32. Toute demande de permis de construction d'un bâtiment est assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement conformément au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (2561) selon les objectifs et critères qui suivent :

Objectifs :

- 1^o** favoriser la construction d'un projet qui s'inspire de la typologie, du gabarit et du volume des bâtiments du milieu d'insertion et contribue à son évolution;
- 2^o** favoriser la diversité et la complémentarité dans l'agencement des façades et des revêtements extérieurs et faire en sorte que les bâtiments dégagent une image de qualité supérieure;
- 3^o** favoriser l'insertion en continuité avec le milieu d'accueil, tout en reconnaissant l'autonomie de conception en fonction de l'hétérogénéité de la rue Norman;
- 4^o** favoriser l'intégration discrète des équipements mécaniques, équipement participant à l'efficacité énergétique et à l'adaptation aux changements climatiques et construction hors toit par un traitement architectural de qualité, notamment au niveau de la matérialité et de la volumétrie;
- 5^o** favoriser l'aménagement des quais de chargement et de déchargement dans les cours latérales;
- 6^o** favoriser un affichage en relation étroite avec la conception architecturale et l'aménagement du site;
- 7^o** favoriser, selon les configurations du site, une stratégie de verdissement et de plantation des cours avant et en particulier de l'aire de stationnement des employés.

Critères :

- 1^o** les caractéristiques architecturales des bâtiments ainsi que leur composition volumétrique doivent tendre à respecter celles illustrées aux pages 13 à 16, 21 à 28 du document intitulé « Proposition Projet Wilson – Révision 11 avril 2025 » joint en annexe A à la présente résolution;
- 2^o** les façades des bâtiments doivent être articulées de manière à présenter des

décrochés et des retraits afin de briser toute linéarité et diminuer l'effet d'une polarisation importante des immeubles;

3^o le bâtiment doit s'inscrire dans une échelle, des proportions et une hauteur qui s'harmonisent à celles des bâtiments composant le milieu d'insertion;

4^o des bâtiments au parti architectural contemporain doivent être favorisés

5^o les façades publiques doivent être traitées de manière à offrir une transparence et un dynamisme, notamment créés par les entrées et la fenestration des étages supérieurs;

6^o l'aménagement paysager doit être conçu de manière à assurer un lien avec le domaine public;

7^o l'aménagement de la terrasse sur le toit de l'entrée du bâtiment 1 doit s'intégrer à la composition d'ensemble de l'immeuble et mettre ses caractéristiques architecturales en valeur sans en masquer la façade;

8^o les équipements mécaniques ou électriques installés sur les immeubles ou sur le toit doivent faire partie intégrante de la composition et du traitement architectural de l'ensemble;

9^o les enseignes installées sur le bâtiment ne doivent pas altérer l'équilibre de la composition architecturale ou en voiler une composante significative.

SECTION 5

DÉLAI DE RÉALISATION

33. Les travaux de construction doivent débuter dans les trente-six (36) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION 6

GARANTIE MONÉTAIRE

34. Préalablement à la délivrance du permis de construction du bâtiment, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 2 000 000 \$ doit être déposée.

La garantie visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à l'expiration d'un délai de soixante (60) jours suivant la réalisation des travaux de construction visés par la présente résolution.

Si les travaux ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution ou aux plans approuvés, l'arrondissement de Lachine peut réaliser la garantie bancaire.

ANNEXE A

Document intitulé « Proposition – Projet Wilson – Révision 11 avril 2025 »

GDD1257204005

Signé par Andre HAMEL **Le** 2025-04-28 15:51

Signataire :

Andre HAMEL

Directeur d'arrondissement
Lachine , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1257204005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adoption - PPCMOI afin d'autoriser la construction de deux (2) nouveaux bâtiments industriels sur le lot portant le numéro 1 702 862 du cadastre du Québec, situé sur la rue Norman

CONTENU

CONTEXTE

Demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant à autoriser la construction de deux nouveaux bâtiments industriels sur le lot portant le numéro 1 702 862 du cadastre du Québec, situé sur la rue Norman en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA16-19002).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

Fahey et Associés a été mandatée par Broccolini pour déposer une demande de PPCMOI incluant un PIIA visant la construction de deux nouveaux bâtiments industriels sur le site de l'ancien dépôt à neige sis aux 1000-1050, rue Norman. Rappelons que la présente démarche implique la démolition du bâtiment existant sur le site qui a d'ailleurs fait l'objet d'une autorisation de démolition en 2024. La présente démarche de PPCMOI a fait l'objet de deux présentations au CCU.

La proposition

Le projet consiste à construire deux bâtiments industriels principaux sur un seul lot portant le numéro 1 702 862 du cadastre du Québec, dans la zone industrielle I-503. Le terrain de 94 571,9 m² a servi d'espace d'entreposage et de dépôt à neige. Ce projet découle d'une analyse des enjeux du site, notamment la présence de biogaz dans le sol en raison des activités antérieures. Comme précisé dans la proposition d'avril 2025, « *Pour prévenir l'accumulation de ces gaz sous les nouvelles surfaces aménagées, un système d'extraction des biogaz sera mis en place* ».

Aménagement du terrain, aires de manoeuvre et stationnement des employés et visiteurs

Le réaménagement de la portion extérieure du site impliquera différents travaux qui permettront de mieux gérer les déplacements sur le site, de l'assainir et le moderniser. Trois aires distinctes pour les trois types de véhicules prévus seront aménagées. Chaque zone est dotée d'entrées distinctes, garantissant ainsi que les différents modes de transportation ne se croisent pas à l'intérieur du site.

La première, occupant la portion avant du site donnant sur la rue Norman, sera l'aire de stationnement dédiée aux employés et visiteurs. Elle inclura 543 cases de stationnement, dont 522 pour les travailleurs, 21 cases pour visiteurs et 28 cases sont munies de bornes de recharge électrique. En ce qui concerne l'aire de stationnement pour vélo, 60 espaces de stationnement sont prévus. Cette aire sera dotée de 49 îlots végétalisés et plantés représentant 6,5 % de l'aire de stationnement. L'accès se fera via l'entrée centrale du site.

La seconde aire de stationnement est localisée dans la portion ouest du site, elle vise la création d'une aire extérieure de 140 cases dédiées aux fourgonnettes qui seront utilisées pour les livraisons locales. Celle-ci sera dotée d'allées d'accès et de circulation clairement balisées et pavées. L'accès se fera via l'entrée ouest du site.

La troisième aire extérieure est celle dédiée aux camions semi-remorques (53') où l'on trouvera les accès à 26 quais de livraison, l'aire de manoeuvre pour ces véhicules ainsi que des cases pour l'entreposage de tracteurs et remorques. L'accès se fera via l'entrée est sur la rue Norman et l'allée de circulation située entre le bâtiment et la limite est du site.

Aménagement paysager et plantation

Concernant les aménagements paysagers, outre les îlots végétalisés et plantés qui offrent une canopée de 37 % des aires de stationnement mentionnées préalablement, différents éléments sont prévus.

Des bandes végétalisées autour du site et du bâtiment sont prévues, celles-ci accueilleront lorsque le dénivelé du site le permet des plantations. À cet effet, 265 nouveaux arbres sont prévus sur le site et participeront notamment à produire une canopée qui couvrira une bonne portion des aires de stationnement, bordera et agrémentera la propriété et le secteur. Ce nombre d'arbres a été maximisé selon la topographie du site sur lequel sont retrouvées plusieurs fortes pentes ne permettant pas la plantation d'arbres. Les espaces végétalisés représentent un minimum de 20 % du site. De plus, un réseau d'espaces piétonniers formé de trottoirs d'une largeur minimale de 2,5 mètres, sauf à un seul endroit du stationnement avec un trottoir de 1,5 mètre et traverses identifiées par un marquage au sol dans l'aire de stationnement sera créé. Ce réseau permettra de baliser et sécuriser les déplacements sur le site.

Implantation

L'implantation du bâtiment principal (bâtiment 1), en retrait de la voie publique, a été retenue en raison du dénivelé important affectant la partie sud du site. Ce recul, bien que nécessaire, empêche l'alignement des nouveaux bâtiments avec le cadre bâti existant. Cependant, la présence d'une bande végétale d'envergure et de plantations atténue l'impact visuel en créant une séparation naturelle. De plus, à l'instar du bâtiment existant, la façade principale du nouveau bâtiment sera orientée vers la rue Norman.

Afin d'assurer un équilibre entre les constructions et les espaces libres dédiés à l'aménagement extérieur, le projet prévoit un taux d'occupation du sol de 32,33 %, soit 2,67 % de moins que le seuil minimal requis par la réglementation. Néanmoins, grâce à l'ajout d'un deuxième étage, le coefficient d'occupation du sol atteint 0,62, en conformité avec les exigences réglementaires. Toutefois, si on considère chacun des nouveaux bâtiments, leur pourcentage et le coefficient d'occupation du sol minimaux exigés sont dérogatoires.

À l'instar du bâtiment existant, la façade principale du nouveau bâtiment sera implantée face à la rue Norman et en retrait des bâtiments voisins. Comme son voisin ouest, il proposera une marge avant relativement importante où sera située l'aire de stationnement des employés et visiteurs. Cette marge et aire de stationnement sera largement plantée. En plus de la bande verdie existante dans l'emprise publique le long de la rue Norman, une bande plantée de $\pm 4,9$ m à $\pm 19,2$ m de large est proposée entre l'aire de stationnement et la limite du lot. Compte tenu de ces éléments, le projet répond aux objectifs et aux critères

relatifs à l'implantation d'un bâtiment principal (articles 3.5.2.1 et 3.5.2.2, alinéa 1, paragraphes a), b) et c).

Le bâtiment principal (bâtiment 1) servira principalement à l'entreposage de courte durée et de centre de distribution des marchandises incluant un micro-centre de distribution urbain ou comptoir de collecte desservant la population locale alors que le bâtiment 2 sera utilisé comme atelier d'entretien et de maintenance de la flotte des véhicules. Il y aura des toitures végétalisées correspondant à un total d'au moins 6.7 % répartis sur le toit de chacun des nouveaux bâtiments et l'installation de panneaux solaires sur le toit du bâtiment principal.

La façade avant du bâtiment principal (bâtiment 1) est articulée en 2 volumes distincts, de manière à créer une distinction entre l'espace dédié aux activités administratives et celles vouées à l'entreposage. De plus, cette variation permet de créer un traitement architectural intéressant, en plus d'éviter un effet trop linéaire et massif, en offrant un accès à échelle humaine tout en construisant un bâtiment industriel ayant une superficie importante pour assurer les opérations de l'entreprise. La fenestration de la partie en avancée du bâtiment 1 permet de maximiser la luminosité à l'intérieur du bâtiment et d'agrémenter la composition de la façade pour la portion qui risque d'être la plus visible de la rue, malgré la topographie du site lui-même. La fenestration des autres parties de la façade sont dédiées à l'entreposage de marchandises ou à la manutention, activités que le locataire souhaite réaliser à l'intérieur d'espaces à 100 % privés.

Architecture

L'architecture des bâtiments correspond à l'architecture industrielle locale, soit une architecture conçue d'abord pour une fonctionnalité optimale, sa pérennité dans un contexte industriel et sa simplicité formelle. Les toits des bâtiments sont plats comme ceux de presque tous les bâtiments du secteur.

Le type, l'agencement et les couleurs des matériaux de revêtement représentent l'image corporative de l'entreprise. Les enveloppes externes des bâtiments seront recouvertes des matériaux décrits à la proposition du projet Wilson (Annexe A) en pièce jointe au présent sommaire décisionnel.

JUSTIFICATION

Enjeu du PPCMOI

Le choix d'une procédure de projet particulier répond à un pourcentage d'occupation du sol et à un coefficient d'occupation du sol dérogatoires. Bien que l'affectation industrielle (secteur d'emplois) indiquée au Plan d'urbanisme pour ce secteur de densité soit autorisée, seuls les usages proposés d'entreposage, de centre de distribution des marchandises ainsi que l'atelier d'entretien et de maintenance (bâtiment 2) sont autorisés car ils sont assimilés à l'usage industriel de transport ou d'entrepôt. Toutefois, les usages de logistiques urbaines comme un micro-centre de distribution urbaine ou comptoir de service (bâtiment 1) ne le sont pas et ceux-ci doivent être autorisés via la résolution de PPCMOI. En effet, tout élément se rapportant à l'usage et à la densité ne peuvent être traités en dérogation mineure. L'objet principal de la présente demande de PPCMOI est l'usage et la densité qui devront être régularisés.

Les éléments dérogatoires

Certains éléments de non-conformité visant l'usage, le pourcentage d'occupation du sol minimal des bâtiments 1 et 2, le coefficient d'occupation du sol minimal du bâtiment 2, l'implantation et l'alignement des bâtiments, le nombre de cases de stationnement, la largeur minimale des trottoirs piétonniers, le nombre de quais de chargement, le nombre de support à vélos, ainsi que le pourcentage de toitures végétalisées devront également être corrigés par la résolution autorisant le PPCMOI.

Étude réglementaire

Malgré les efforts du requérant pour rencontrer les exigences de la réglementation municipale, la topographie du site avec une dénivellation de plus ou moins 2,0 à 2,5 mètres et le degré de contamination des sols à l'étude ont dicté un certain nombre de dérogations, notamment en ce qui a trait à l'implantation du bâtiment 1 plus éloigné de la rue et à la densité, soit un pourcentage d'occupation du sol en deça de la norme minimale fixée au zonage, de 35 %.

Usage - Grille des usages (21A/38A)

Le site à l'étude est situé sur la rue Norman dans le secteur industriel dans la zone I-503 qui comprend actuellement un immeuble industriel qui a fait l'objet d'une autorisation distincte de démolition par le Comité de démolition. Les deux (2) nouveaux bâtiments industriels sur le lot seront occupés par des usages d'entreposage et de centre de distribution des marchandises et de micro-centre de distribution urbaine ou comptoir de service (bâtiment 1) et d'atelier d'entretien (bâtiment 2). Les usages de logistique urbaine n'étant pas clairement identifiés dans l'énumération des usages de la classe transport, leur ajout à la résolution de PPCMOI évitera toute confusion d'ici à l'adoption des règlements de concordance au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

Localisation des équipements particuliers dans les cours avant et latérales - articles 4.1.1 et 4.1.2

Certains ouvrages, constructions et équipements ne sont pas énumérés aux articles portant sur l'utilisation de différentes parties du terrain : système de déneigement des camions, guérites de contrôle et parc pour canins, etc.

Stationnement - articles 4.14.4.19 et 4.14.5 g)

Le nombre de cases de stationnement dans l'aire de stationnement des employés proposé est de 543 unités mais celui-ci n'atteint pas le nombre exigé de 603 cases (ratio de 1 case par 93 m² de superficie de plancher) ce qui a permis d'optimiser du verdissement et la plantation de nouveaux arbres sur le site dont la cible est l'atteinte à maturité des arbres d'une canopée d'au moins 37 %. Des bornes de recharges pour véhicules électriques ainsi que des unités de support à vélos sont proposées par le requérant.

La largeur minimale de 2,5 mètres des trottoirs piétonniers au zonage à l'intérieur de l'aire de stationnement des employés n'atteint pas cette exigence pour un seul trottoir soit celui desservant les petites cases de stationnement dans la portion droite du stationnement.

Implantation et nombre de quais de chargement et de déchargement - articles 4.15 et 4.15.1

L'aire de manoeuvre projetée du bâtiment 2 est localisée dans la cour avant ce qui est prohibé au zonage.

Le nombre de quais de chargement proposé pour le futur bâtiment 1 d'une superficie totale de plancher de 56 054 m² est de 26 alors que le zonage prévoit un maximum de 14 unités .

Toitures végétalisées - article 4.23.6

Le zonage prévoit que lors de la construction de tout nouveau bâtiment principal d'une superficie de plancher de 2 000 m² ou plus, une superficie minimale de toiture végétalisée est requise et calculée en fonction de la superficie de plancher du futur bâtiment. Dans le présent cas, le bâtiment 1 d'une superficie de plancher projetée de 56 054 m² doit avoir un minimum de 40 % de son toit végétalisé ce qui est impossible en raison de la présence de la gestion du système des biogaz qui nécessite l'installation de petites cheminées sur le toit et aussi des équipements mécaniques nécessaires à l'exploitation de l'entrepôt entièrement automatisée. Une aire de toit vert pour le bâtiment 1 d'au moins 1062 m² (min. de 3,8 %) est proposée. De plus, une mesure compensatoire visant l'installation de panneaux solaires

d'une superficie totale de 45 000 pi² sur le toit du futur bâtiment 1.

La superficie de plancher projetée du bâtiment 2 est de 2 514 m², ce qui oblige le requérant à aménager une toiture végétalisée de 20 % de la superficie du toit. Le requérant propose que 50 % du toit de ce bâtiment soit recouvert d'une toiture végétalisée, soit un minimum d'aire de toit vert pour le bâtiment 2 : 959 m².

Implantation - articles 7.5 et 7.7.1

Tout nouveau bâtiment principal doit s'implanter de façon à ce que sa façade principale soit parallèle à la rue. La façade principale du bâtiment 2 sera implantée perpendiculairement à la rue ce qui n'est pas conforme à l'article 7.5.

Sur un terrain contigu à un terrain déjà construit, la marge de recul avant minimale ne peut être inférieure à la marge de recul minimale du bâtiment voisin présentant le recul le plus faible. Le bâtiment 2 est implanté à plus ou moins 27 mètres de la ligne de terrain avant et le nouveau bâtiment 1 sera implanté à plus de 70 mètres de la ligne de propriété, ce qui fait en sorte que le bâtiment 2 sera implanté avec un avancé par rapport au bâtiment voisin (AMAZON), ce qui est contraire à l'article 7.7.1.

Critères de PPCMOI

À cet effet, voir le tableau des multicritères qui a été préparé par la DAUSE qui est en pièce jointe au présent sommaire décisionnel.

Voir également les extraits des procès-verbaux des réunions du comité consultatif d'urbanisme (CCU) tenues le 12 mars et le 16 avril 2025 ayant trait à ce dossier.

Critères de PIIA

Voir à cet effet la grille des objectifs et critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) numéro 2561 qui s'appliquent à la proposition de PPCMOI visant la construction de deux nouveaux bâtiments industriels sur le lot distinct visé.

La DAUSE ne s'oppose pas à la réalisation des travaux proposés et à la demande de PPCMOI pour les raisons suivantes :

- Compte tenu des enjeux du site dont notamment la réhabilitation d'un ancien dépôt à neige et des efforts des requérants de se conformer à la réglementation malgré les non-conformités identifiées précédemment dans les tableaux à la page 2 de la présentation aux membres du CCU;
- Compte tenu des enjeux du site dont notamment la réhabilitation d'un ancien dépôt à neige et des efforts des requérants de se conformer à la réglementation malgré les non-conformités - La conformité de la proposition aux objectifs et critères de PIIA (en pièce jointe) et que les requérants ont bonifié leur proposition initiale selon les recommandations des membres du CCU qui étaient satisfaits du parti architectural à la séance de mars 2025;
- L'aménagement paysager du site a été bonifié comme suit :
 - Planter des essences d'arbres répondant, le cas échéant, aux exigences du MELCCFP pour des sols en contraintes particulières;
 - Respecter un taux de verdissement d'au moins 20 % incluant des bandes et des îlots végétalisés et plantés et la plantation de 265 nouveaux arbres avec un DHS d'au moins 10 cm;
 - Prévoir l'atteinte, à maturité des arbres, d'une canopée égale ou supérieure à 37 %. Lorsque plus de 3 arbres doivent être plantés en vertu du présent

règlement, les arbres plantés doivent être d'au moins 3 espèces différentes, plantés en alternance ou en quinconce d'espèces et aucune ne doit représenter plus de 40 % des arbres ainsi plantés;

- Prévoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les sentiers piétonniers sauf pour un seul trottoir (petites voitures) et ajout de bandes végétalisées à l'intérieur des deux (2) aires de manœuvre des fourgonnettes et camions;
- Privilégier des aménagements paysagers (plantation d'arbustes, d'arbres et aussi le verdissement au sol) pour compenser la présence de dalles de béton supportant les 2 transformateurs et le «Switchboard» exigés par Hydro-Québec compte tenu de l'automatisation de l'entrepôt et de la future flotte de véhicules électriques;
- Aménager des toitures végétalisées correspondant à au moins un total de 6,7 % (proposé) répartis sur le toit de chacun des deux nouveaux bâtiments;
- La proposition répond aux critères d'évaluation du Règlement de PPCMOI dont notamment à la conformité au plan d'urbanisme et de mobilité : espace de logistique de proximité, réduction du ratio de cases de stationnement en deçà du min. exigé au PUM, ajout de bornes de recharge, de supports à vélos, de vestiaire et douches, la végétalisation de l'aire de stationnement par la plantation de plusieurs essences d'arbres avec un DHS de 10 cm, canopée de 37 %, bandes végétalisées et îlots de verdure conformes, trottoirs sécuritaires pour usagers du stationnement, panneaux solaires sur le toit du bâtiment principal comme mesure compensatoire en raison de l'impossibilité et de l'incompatibilité reliées à la gestion du biogaz et la présence de cheminées de respecter le % exigé de toitures végétalisées pour chacun des bâtiments.
- Le projet tend à dynamiser un espace à vocation économique avec la création de 550 nouveaux emplois et par une organisation stratégique et écoresponsable et assure un traitement architectural et une diversité de volume qui vient limiter l'effet de masse et de longueur des façades, et une stratégie de verdissement et de plantation, en cour avant et la localisation des aires de manœuvres et quais de chargement sur les façades latérales des nouveaux bâtiments.
- La garantie financière prévu au Règlement de PPCMOI au montant de 2 millions de dollars, tel qu'exigé par le CCU.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption du premier projet de résolution : 5 mai 2025

Affichage sur le terrain et publication dans les journaux annonçant la consultation publique : à venir

Consultation publique : à venir

Adoption du second projet de résolution : à venir

Publication d'un avis public aux personnes habiles à voter ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire : à venir

Adoption de la résolution autorisant le projet particulier : à venir
Procédure d'approbation référendaire si une demande valide est reçue : à venir
Examen de conformité au Schéma d'aménagement et de développement
Entrée en vigueur de la résolution approuvant le projet particulier par la suite, lors de l'émission du certificat de conformité au Schéma d'aménagement et de développement, le cas échéant.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, règlements et encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Lynda POIRIER
Conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514 639-2144
Télécop. : 514 780-7709

ENDOSSÉ PAR

Le : 2025-04-25

Andre HAMEL
directeur(-trice) - arrondissement

Tél : 514 639-2128
Télécop. :

Dossier # : 1257204005

Unité administrative responsable : Arrondissement Lachine , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction

Objet : Adoption - PPCMOI afin d'autoriser la construction de deux (2) nouveaux bâtiments industriels sur le lot portant le numéro 1 702 862 du cadastre du Québec, situé sur la rue Norman



03 - PPCMOI - Projet Wilson- Criteres d'evaluation.pdf



AnnexeA_Proposition_Projet Wilson_Revision 11 avril 2025.pdf



Extrait PV-CCU 2025-03-12.pdf Extrait PV-CCU 2025-04-16.pdf



Delegation pourvoirs MS - 14 au 27 avril 2025.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Lynda POIRIER
Conseiller(ere) en aménagement

Tél : 514 639-2144
Télécop. : 514 780-7709

Critères d’évaluation	Analyse
Le respect des orientations et objectifs du Plan d’urbanisme de la Ville de Montréal.	Le projet comportant deux (2) bâtiments industriels sur le lot1 702 862 respecte les orientations du Plan d’urbanisme en termes de : - Promotion d’espace à vocation économique et commerciale de logistique de proximité par une organisation stratégique et écoresponsable du territoire; - Mise en œuvre de la réutilisation de terrains industriels désaffectés; - Réhabilitation environnementale d’anciens usages industriels dont le site de dépôt à neige et d’entreposage ayant laissés une contamination des sols et la présence de biogaz dans le sol en raison des activités antérieures. Pour prévenir l’accumulation de ces gaz sous les nouvelles surfaces aménagées, un système d’extraction des biogaz sera mis en place; - Intégration d’une architecture de qualité supérieure sur un terrain désaffecté et contribuant à enrichir le paysage urbain du quartier industriel du secteur Saint-Pierre; - Affectation Industrielle (secteur d’emplois) - Densité 2 étages (le deuxième étage du bâtiment 1 est en mezzanine au sens du Règlement sur le Zonage numéro 2710 et du Code national du bâtiment); Taux d’implantation moyen total de +/-32 % alors que le min. exigé est de 35 % : Bâtiment 1 : 30.29 % Bâtiment 2 : 2,04 %
La compatibilité et les mesures de mitigation des impacts des occupations prévues au projet avec le milieu d’insertion, s’il y a lieu.	Le projet vise une occupation industrielle dans un secteur d’emplois et une zone industrielle I-503 au zonage. L’entreposage de courte durée, de centre de distribution des marchandises et de micro-centre de distribution urbaine ou comptoir de service (bâtiment 1) et d’atelier d’entretien de la flotte de véhicules et camions (bâtiment 2). Le réaménagement du site pour l’adapter aux nouvelles activités en termes fonctionnels et permettra, par la même occasion, d’en améliorer grandement l’apparence d’un terrain actuellement sous-utilisé et fortement minéralisé, soit un usage engendrant peu de nuisances considérant qu’il est situé dans un parc industriel et à proximité de la cour de triage et de l’autoroute 20. Une route de camionnage a été déterminée et autres mesures de contournement avec les requérants afin d’éviter que la circulation des camions lourds ne génère des nuisances pour les résidents du quartier résidentiel à proximité, tel que précisé dans l’étude de circulation. Le projet comporte une boutique de récupération des colis (courte distance) ou micro-centre de distribution ouverte au public dans le bâtiment principal. La desserte locale est donc assurée, du moins pour les résidents du quartier saint-Pierre et ceux de Lachine. Le système d’extraction des biogaz sera mis en place sur le toit du bâtiment principal et ne causera pas de nuisances sonores ni olfactives.

Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux, le cas échéant, ainsi que les améliorations visuelles apportées par le projet sur le plan de la qualité des matériaux utilisés et de l'intégration des équipements mécaniques.	Voir l'étude détaillée dans le document intitulé : 04-PPCMOI-Lot 1 702 862 -(Projet Wilson- rue Norman). Le projet tend à dynamiser un espace à vocation économique par une organisation stratégique et écoresponsable et assure un traitement architectural et une diversité de volume qui vient limiter l'effet de masse et de longueur des façades, et une stratégie de verdissement et de plantation, en cour avant, et la localisation des aires de manœuvres et quais de chargement sur les façades latérales des nouveaux bâtiments. Les nouveaux bâtiments auront deux (2) étages dont le bâtiment principal comportant une mezzanine. L'architecte a intégré à son concept, des alignements et reculs afin de limiter l'effet de masse et de longueur des façades. <i>La hauteur de ces nouveaux bâtiments viendra s'insérer en harmonie avec l'édifice voisin soit sensiblement la même que le voisin Amazon.</i> Les nouveaux bâtiments industriels épousent la forme régulière du terrain et permettra d'occuper un espace laissé vacant depuis près d'une décennie. Les entrées principales fenêtrées du bâtiment principal sont implantées en avancé, afin de permettre une ouverture visuelle et la transparence des façades contribuant à l'animation de la cour avant à l'échelle piéton. Façades En ce qui concerne la façade avant du bâtiment principal, celle-ci est articulée en 2 volumes distincts, de manière à créer une distinction entre l'espace dédié aux activités administratives et celles vouées à l'entreposage. De plus, cette variation permet de créer un traitement architectural intéressant, en plus d'éviter un effet trop linéaire et massif, en offrant un accès à échelle humaine tout en construisant un bâtiment industriel ayant une superficie importante pour assurer les opérations de l'entreprise. Une attention particulière a été portée à la fenestration de cette partie du bâtiment. Cela permet de maximiser la luminosité à l'intérieur du bâtiment et d'agrémenter la composition de la façade pour la portion qui risque d'être la plus visible de la rue, malgré la topographie du site lui-même. La fenestration des autres parties de la façade n'est pas souhaitable, car comme mentionnée, ces parties du bâtiment sont dédiées à l'entreposage de marchandise ou à la manutention, activités que le locataire souhaite réaliser à l'intérieur d'espaces à 100 % privés. De plus, les nombreuses plantations prévues dans l'aire de stationnement dissimuleront en grande partie la partie du bâtiment qui est moins fenestrée ainsi que la topographie du site qui fera en sorte de dissimuler l'ensemble de la façade des usagers de la rue Norman. En résumé, l'architecture du projet est caractérisée par une volumétrie linéaire et une composition de façade moderne. Par les éléments clés de son architecture, il est retrouvé les éléments suivants : ▪ La façade alterne des panneaux métalliques de différentes teintes de gris, créant un effet rythmique et dynamique. ▪ Des touches d'orange et mauve viennent souligner certains volumes architecturaux, marquant des points d'entrée ou des éléments structurants. ▪ L'utilisation de verre dans la zone administrative apporte de la transparence et de la lumière naturelle.
--	---

	▪ Des bandeaux vitrés horizontaux sont intégrés dans la partie logistique pour apporter un minimum de lumière naturelle aux espaces intérieurs. ▪ La façade principale de la section administrative et d’espace client est largement vitrée, favorisant la visibilité et l’interaction avec l’extérieur. Le projet visé apportera une amélioration visuelle considérable sur le plan de la qualité des matériaux utilisés. Globalement, l’architecture des bâtiments correspond à l’architecture industrielle locale, soit une architecture conçue d’abord pour une fonctionnalité optimale, sa pérennité dans un contexte industriel et sa simplicité formelle. Le toit du bâtiment est plat comme ceux de presque tous les bâtiments du secteur. Concernant le type, l’agencement et les couleurs des matériaux de revêtement, le contexte et constaté que les revêtements des bâtiments du milieu d’insertion sont dans plusieurs cas désuets et sans attraits particuliers. De plus, les matériaux et leurs couleurs respectives varient beaucoup. Dans plusieurs cas ils représentent davantage l’image corporative de l’entreprise locatrice ou propriétaire qu’un effort d’insertion au milieu. Considérant cela, ils ne peuvent constituer des références et être considérés comme sources d’inspiration. Toutefois, il est proposé d’utiliser la liste de matériaux suivants pour l’enveloppe (voir annexe B pour liste exhaustive). - Revêtement de panneau plaque en aluminium 1/8" modulaires. - Panneau composite préfabriqué isolé 4" en acier prépeint ; - Mur rideau en aluminium anodisé naturel - Panneau tympan avec verre thermo low-e et therma-span ; - Panneau de béton préfabriqué - Toiture en membrane TPO blanche - Toiture végétalisée.
Les avantages des propositions d’intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d’éléments architecturaux d’origine et des vestiges archéologiques.	Ne s’applique pas car le terrain visé est inutilisé. Le bâtiment existant a fait l’objet d’une autorisation favorable de démolition des membres du comité de démolition. La présente demande de PPCMOI ne vise pas la démolition. Il s’agit de démarches distinctes.

Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations.	L’implantation du bâtiment principal éloignée de la voie publique est dictée par des enjeux de dénivellation du terrain. Le concepteur propose un projet assurant : - l’ouverture visuelle et la transparence de la façade principale; - un traitement architectural et une diversité des volumes qui viennent limiter l’effet de masse et de longueur des façades en favorisant une stratégie de verdissement et de plantation, en particulier de la cour avant, et regrouper les aires de stationnement de la flotte des camions de l’entreprise et des quais de chargement dans les cours latérales non adjacentes à la rue. D’ailleurs l’ensemble des bandes végétalisées dont celles situées le long de la rue Norman, le pourcentage de verdissement ainsi que la plantation d’arbres sont conformes et vont au-delà des normes exigées. La proposition est accompagnée d’un plan d’aménagement paysager détaillé démontrant les différentes vocations de l’espace résiduel. L’espace vert représente un taux de 20 % calculé sur la superficie totale du lot visé, soit 1 706 862. Ainsi, la cours avant ainsi que l’espace central de stationnement des employés et visiteurs sont abondamment végétalisés et comptent un nombre important d’arbres à grand déploiement (DHS de 10 cm) et d’arbustes de différentes essences. La canopée proposée est de 37 %. Le terrain est également ponctué de surfaces minéralisées qui permettent de distinguer les 3 accès et les espaces alloués à chacun des stationnements, des aires de manœuvres et de chargement se trouvant dans les cours latérales. Des bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que des supports à vélos y sont également aménagés surtout dans l’aire de stationnement des employés et visiteurs. L’aire de manœuvre des camions et des fourgonnettes prévoient également des espaces pour y intégrer des bornes de recharge dès que possible et que les équipements d’Hydro -Québec suffiront à la demande électrique du à l’exploitation de l’usage de transbordement entièrement mécanisé. Le plan prévoit également une bande de verdure le long de la rue Norman d’une profondeur minimale de 4,9 mètres variant jusqu’à 19 m et aussi, le long des lignes latérales et arrière qui varient entre 2,0 m jusqu’à +/- 22 mètres du terrain qui assure l’interface avec les terrains voisins et assure, en partie, la rétention des eaux de surface sur le site. Le toit de chacun des bâtiments comportant de la végétation (3 % pour le bâtiment 1 et 50 % pour le bâtiment 2) de toitures végétalisées. Le toit du bâtiment principal sera agrémenté de panneaux solaires (45 000 pi2) ainsi que d’une terrasse complètent l’aménagement sur un niveau supérieur et limitent la formation d’îlots de chaleur.
Les impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, de la circulation, de l'éclairage excessif et des émanations, le cas échéant.	Aucune étude d’ensoleillement. Aucune étude de bruit en raison de la localisation des futurs bâtiments dans un secteur d’emplois, entouré de la cour de triage et voies ferrées ainsi que de la proximité de l’autoroute. L’étude de circulation fait état de la situation du milieu et confirme que la route de camionnage ne passera pas à proximité des habitations le long de la rue Pomminville, qui est plus éloignée.

La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès, de la sécurité, de la disposition des matières résiduelles, de l'entreposage et des quais de chargement et de déchargement.	Stationnement Le projet prévoit un (1) étage de stationnement souterrain comprenant trente et une (31) cases pour l'espace ainsi que dix-neuf (19) cases extérieures (dont 5 cases proviennent des cases excédentaires et inutilisées des phases antérieures) du côté de la cour intérieure desservant les autres phases du projet d'ensemble. Aucun nouvel accès au terrain n'est prévu. C'est l'accès commun de la 2^e Avenue qui sera utilisé pour desservir les occupants du nouveau bâtiment. La proposition limite ainsi les surfaces imperméables par l'utilisation des allées de circulation déjà existantes sur le site (lot commun), sauf évidemment l'aménagement de la rampe d'accès menant au garage, tel qu'illustré sur le plan d'aménagement accompagnant la présente demande de PPCMOI. Accès et circulation Le projet compte trois accès au site : • Une zone pour l'entreposage et la circulation des camions lourds comportant 26 quais de chargement ainsi que 6 possibles espaces de bornes de recharge pour camions; ▪ Une zone de stationnement pour les employés et les clients munie de bornes de recharge pour véhicules électriques, de supports à vélos et un aménagement durable : la plantation d'arbres, l'aménagement de bandes végétalisées, îlots de verdure et des trottoirs menant aux entrées du bâtiment 1 qui accueillera la clientèle et les employés. ▪ Une zone dédiée à l'entreposage et à la circulation des fourgonnettes de livraison, incluant un minimum de végétalisation La fonctionnalité du site par l'aménagement d'accès dédiées aux camions et aux fourgonnettes permettra d'éviter le débordement de camions en attente sur la rue Norman. Aucun ajout de feu de circulation exigé au croisement de la rue Norman et de la 12^e Avenue, et la présence d'un accès à l'autoroute 20 créent un certain achalandage sur la rue Norman qui a été analysé par les ingénieurs en circulation. L'aménagement paysager offre des sentiers piétons éclairés et sécuritaires afin d'accéder au stationnement extérieur.
L'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant.	L'artère qui borde le projet est desservie en infrastructure et peut accueillir le nouveau projet.
L'accessibilité universelle du projet notamment en regard de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de	L'absence de marche au niveau de l'accès principal et la présence d'un ascenseur assure l'accessibilité universelle aux occupants. Toutefois, la dénivellation marquée du terrain à partir de la rue Norman reste un enjeu.

l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.	L'aménagement de 8 cases de stationnement pour personnes à mobilité réduite dans le stationnement pour employés et visiteurs et à proximité de l'entrée principale du bâtiment 1 est prévu.
Les avantages des composantes patrimoniales, culturelles ou sociales du projet.	Ne s'applique pas.
La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	La prise en compte de l'échéancier et des nombreux travaux à effectuer d'ici la livraison est une question cruciale pour la réussite de ce projet.
Toute autre contribution du projet particulier à l'atteinte des orientations énoncées dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et dans les politiques municipales et locales.	- Redynamisation des espaces à vocation économique par une organisation stratégique et écoresponsable du territoire. - Densification de l'occupation du sol à proximité de l'autoroute 20; - Maximisation des infrastructures existantes - Réhabilitation d'un ancien terrain industriel - Amélioration du cadre bâti à travers une architecture contemporaine - Intégration de mesures de développement durable dans le nouveau projet industriel afin notamment de limiter la création de nouveaux îlots de chaleur : - o Stratégie de verdissement du site dont une canopée de 37 % de l'aire de stationnement des employés et visiteurs, ajout de bandes végétalisées à plusieurs endroits à l'intérieur du site mais aussi le long de toutes les lignes de propriété d'une profondeur assurant la plantation d'arbres. - o 28 espaces de stationnement réservés aux véhicules électriques dont des bornes de recharge pour les employés et intégration dans l'entrepôt de 60 bornes de recharge intérieures pour les fourgonnettes. L'aire de manœuvre extérieure en comportera 6 pour alimenter la flotte de véhicules; - o Intégration de 59 cases de stationnement pour vélos; - o Intégration d'équipements mécaniques et électriques (Hydro-Québec) qui seront camouflés à partir de la voie publique; - o Intégration d'un toit vert et de terrasses sur le toit de l'entrée; - o Végétalisation du site dans une proportion d'environ 20 %; - o Plantation de 265 arbres (calibre de 10 DHS et d'arbustes au-delà de la norme exigée avec une canopée de 37 %.
L'appréciation des projets selon les précédents critères prendra en considération les impacts occasionnés sur une ville ou un arrondissement limitrophe.	Ne s'applique pas.

DAUSE – Vendredi, le 11 avril 2025 – Tableau multicritères visant l’analyse de la demande de PPCMOI en pièce jointe au sommaire décisionnel numéro _____.

PROPOSITION – PROJET WILSON – RÉVISION 11 AVRIL 2025

LOT NUMÉRO 1 702 862 (rue Norman)

CCU – 16 avril 2025

Demande de PPCMOI incluant PIIA

Sommaire du projet et enjeux

Fahey et associés, mandatée par Broccolini, sollicite l'approbation d'un PIIA et d'un PPCMOI pour réaménager le site du 1000-1050, rue Norman à Lachine. Situé en zone industrielle, le terrain de 94 571,9 m² a servi d'espace d'entreposage et de dépôt à neige. Ce projet découle d'une analyse des enjeux du site, notamment la présence de biogaz dans le sol en raison des activités antérieures. Pour prévenir l'accumulation de ces gaz sous les nouvelles surfaces aménagées, un système d'extraction des biogaz sera mis en place. Le projet consiste en la construction d'un de 2 nouveaux bâtiments qui serviront principalement à l'entreposage de courte durée, de centre de distribution des marchandises et de micro-centre de distribution urbaine ou comptoir de service (bâtiment 1) et d'atelier d'entretien de la flotte de véhicules et camions (bâtiment 2). Le réaménagement du site pour l'adapter aux nouvelles activités en termes fonctionnels et permettra, par la même occasion, d'en améliorer grandement l'apparence d'un terrain actuellement sous-utilisé et fortement minéralisé. L'espace extérieur sera divisé en trois zones distinctes :

- Une zone pour l'entreposage et la circulation des camions lourds comportant 26 quais de chargement ainsi que 6 possibles espaces de bornes de recharge pour camions
- Une zone de stationnement pour les employés et les clients munie de bornes de recharge pour véhicules électriques, de supports à vélos et un aménagement durable : la plantation d'arbres, l'aménagement de bandes végétalisées, îlots de verdure et des trottoirs menant aux entrées du bâtiment 1 qui accueillera la clientèle et les employés.
- Une zone dédiée à l'entreposage et à la circulation des fourgonnettes de livraison, incluant un minimum de végétalisation

L'aménagement prévoit également la plantation de 265 arbres dont le DHS est de 10 cm et une végétalisation d'au moins 20 % du site.

Sommaire des autres études découlant des enjeux du site

Circulation

L'Étude d'impact sur la circulation – Projet rue Norman ayant été réalisé par EXP et visant à effectuer des simulations a démontré une légère dégradation du trafic, mais sans enjeu majeur de sécurité.

L'étude en est arrivée à la conclusion que le projet ne nécessite pas la mise en place de mesures de mitigation, toutefois, des améliorations sont recommandées pour les infrastructures piétonnes, notamment l'ajout de trottoirs et de traverses sécurisées. Le secteur étant peu connecté aux quartiers voisins et sans piste cyclable majeure, de nouvelles infrastructures cyclables ne sont pas préconisées, sauf dans une réflexion plus large sur la mobilité du secteur.

Acoustique (en cours)

Cette étude est en cours de réalisation, Broccolini était en attente que les unités mécaniques soient planifiées avant d'effectuer cette étude. Par ailleurs, en date d'aujourd'hui, les consultants indiquent qu'aucun problème majeur n'est à prévoir.

Environnement (en cours)

Les démarches ont été entamé au niveau du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.



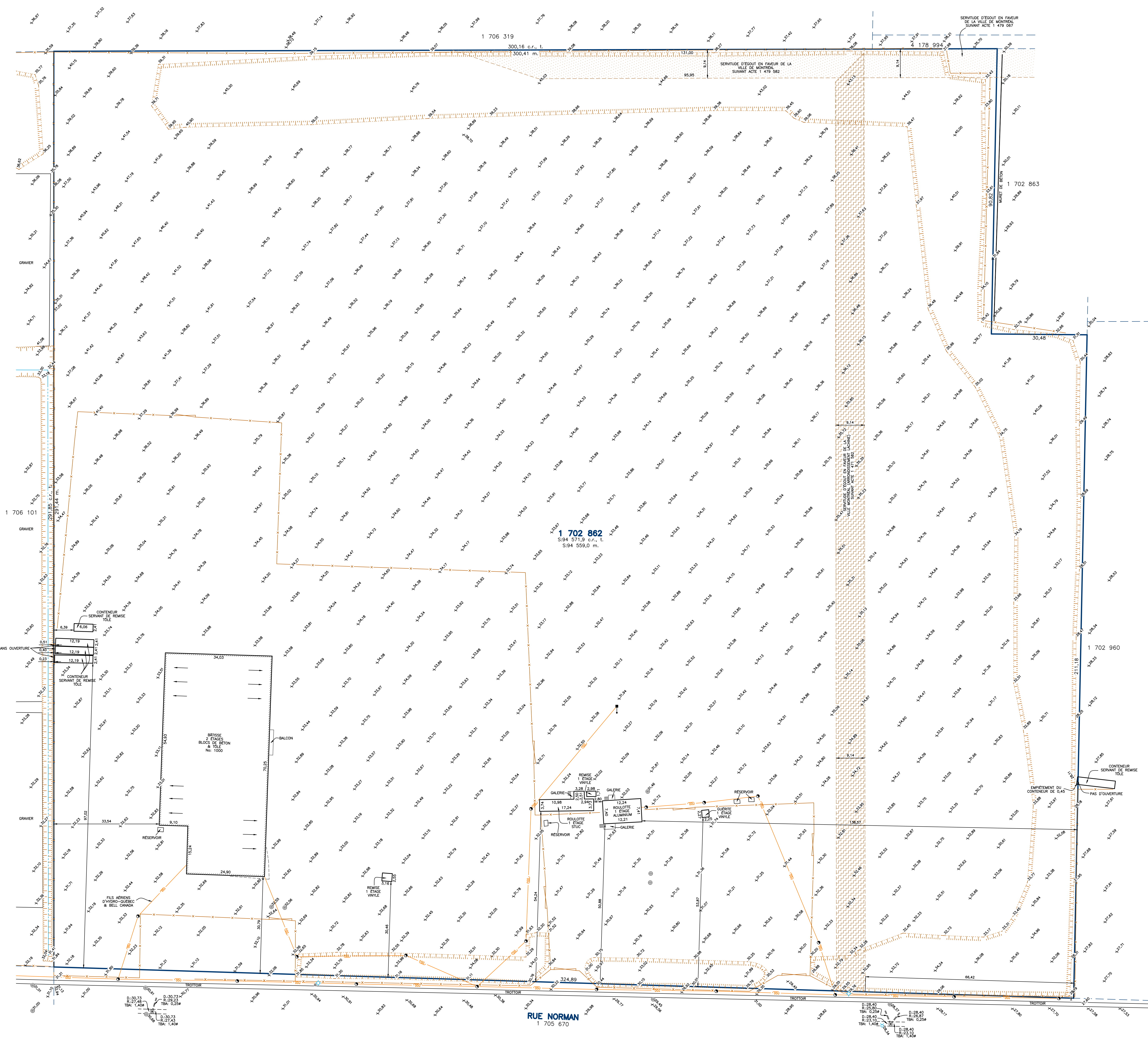
Localisation du site (Google maps)

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Préparé par : Legault Trudeau, Arpenteurs-géomètres

Minute 286

Date : 21 février 2021



c.r. = cadastre rénové
L. = titre
m. = mesure

LÉGENDE

- ELEVATION
- POTEAU
- HAUBAN
- LAMPADAIRE
- BORNE FONTAINE
- VALVE
- ENSEIGNE
- PUSHAIR
- REGARD
- BARRIÈRE
- BAS TALUS
- HAUT TALUS
- FILS AÉRIENS
- CLOTURE
- CENTRE FOSSE



VAUDREUIL-DORION 430, rue CHONG, 101 704
SALABERRY-DE-VALEFIELD 475, rue VÉRON, 402 603
MIRABEL 1245, rue de L'ÉNERGIE, 102 101 204
LAVAIL 1771, rue des SAUVAGES, 100 202 200 201
(450) 455-3388 (450) 377-1811

www.legault-trudeau.ca info@lts.ca

CERTIFICAT DE LOCALISATION

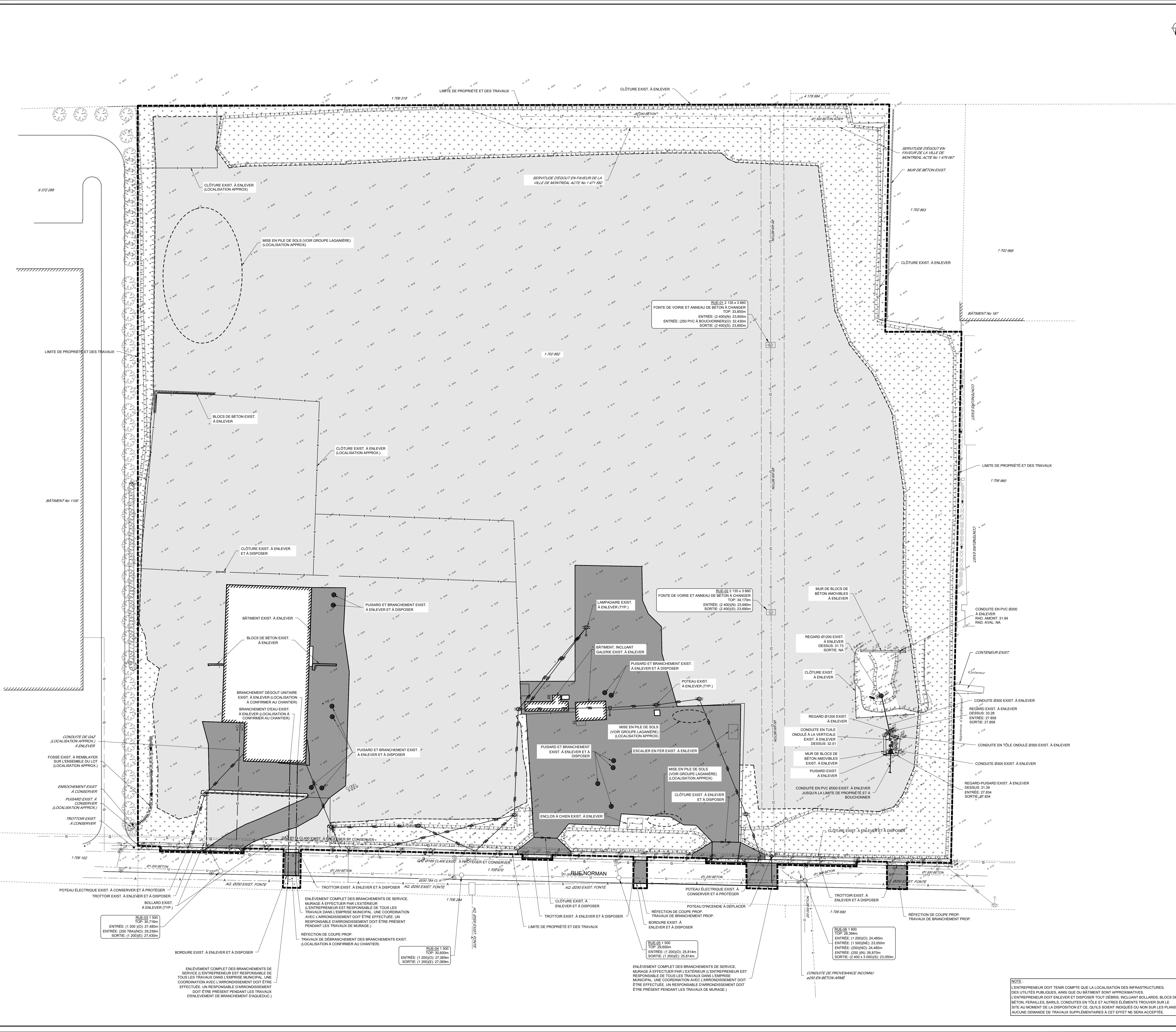
NOTES :
- LE PRESENT CERTIFICAT DE LOCALISATION A ETE PREPARE POUR DES FINS DE REFECTION DE L'EXISTANT OU POUR L'ETABLISSEMENT D'UN NOUVEAU PROJET.
- LE PRESENT CERTIFICAT DE LOCALISATION NE DOIT PAS ETRE UTILISE POUR DES FINS DE CONSTRUCTION.
- LE PRESENT CERTIFICAT DE LOCALISATION NE DOIT PAS ETRE UTILISE POUR DES FINS DE CONSTRUCTION.
- LE PRESENT CERTIFICAT DE LOCALISATION NE DOIT PAS ETRE UTILISE POUR DES FINS DE CONSTRUCTION.
- LE PRESENT CERTIFICAT DE LOCALISATION NE DOIT PAS ETRE UTILISE POUR DES FINS DE CONSTRUCTION.

LOT: 1 702 862
CADASTRE: CADASTRE DU QUEBEC
CIRC. FONC.: MONTREAL
MUNICIPALITE: VALLE DE MONTREAL (TERritoire RENOVE)
(ARRONDISSEMENT LACHEN)
MANDANT: BROCCOLINI GROUPE IMMOBILIER
LEVE: LES 12 & 19 FEVRIER 2020
Dessiné par: VAUDREUIL-DORION, LE 21 FEVRIER 2020
Vérifié par: MARI-MICHELLE PARENT, a.-g.
Echelle: 1:500(50)
MIN.: 286
DOS: R25604-3-5
REF.: R25604.dwg
S.A.G.: R25604-3-5 CL.dwg

PLAN TOPOGRAPHIQUE (CONDITIONS EXISTANTES/DÉMOLITION ET PROPOSÉ)

Préparé par : EXP

Date : Avril 2025



REMARQUE: L'ENTREPRENEUR DOIT TENIR COMPTE QUE LA LOCALISATION DES INFRASTRUCTURES, DES UTILITÉS PUBLIQUES, AINSI QUE DU BÂTIMENT SONT APPROXIMATIVES.

L'ENTREPRENEUR DOIT ENLEVER ET DISPOSER TOUT DÉBRIS, INCLUANT BOLLARDS, BLOCS DE BÉTON, FERRAILLES, BARILS, CONDUITES EN TÔLE ET AUTRES ÉLÉMENTS TROUVÉS SUR LE SITE AU MOMENT DE LA DISPOSITION ET DE CEUX SOIENT INDiquÉS OU NON SUR LES PLANS. AUCUNE DEMANDE DE TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES À CET EFFET NE SERA ACCEPTÉE.

NOTE:

L'ENTREPRENEUR DOIT TENIR COMPTE QUE LA LOCALISATION DES INFRASTRUCTURES, DES UTILITÉS PUBLIQUES, AINSI QUE DU BÂTIMENT SONT APPROXIMATIVES.

L'ENTREPRENEUR DOIT ENLEVER ET DISPOSER TOUT DÉBRIS, INCLUANT BOLLARDS, BLOCS DE BÉTON, FERRAILLES, BARILS, CONDUITES EN TÔLE ET AUTRES ÉLÉMENTS TROUVÉS SUR LE SITE AU MOMENT DE LA DISPOSITION ET DE CEUX SOIENT INDiquÉS OU NON SUR LES PLANS. AUCUNE DEMANDE DE TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES À CET EFFET NE SERA ACCEPTÉE.

PROJÉT:

WILSON
1000 RUE NORMAN, LACHINE

TITRE:

INFRASTRUCTURES
CONDITIONS EXISTANTES
ET DÉMOLITION

Préparé par:

L. Hervieux, ing.

Date:

2024-09-04

Faible no:

C01

Équipe technique:

M. Gauthier-B., ing.
F. Tangway, tech.

Échelle:

1:500

de:

11

Dossier no:

MTR-23007592-AD

Révision:

E

Dessiné par:

F. Tangway, tech.

Fichier électronique:

BROE1-23007592-C01.dwg

É

2025-04-09

EMIS POUR CCU

M.G.B.

D

2025-02-21

EMIS POUR SERVICE D'EAU

M.G.B.

C

2025-02-04

EMIS POUR CCU

M.G.B.

B

2024-07-22

EMIS POUR 30% REV1

L.H.

A

2024-07-19

EMIS POUR 30%

L.H.

No

Date (en-t)

Description

Page

REMARQUE: L'ENTREPRENEUR DOIT TENIR COMPTE QUE LA LOCALISATION DES INFRASTRUCTURES, DES UTILITÉS PUBLIQUES, AINSI QUE DU BÂTIMENT SONT APPROXIMATIVES.

L'ENTREPRENEUR DOIT ENLEVER ET DISPOSER TOUT DÉBRIS, INCLUANT BOLLARDS, BLOCS DE BÉTON, FERRAILLES, BARILS, CONDUITES EN TÔLE ET AUTRES ÉLÉMENTS TROUVÉS SUR LE SITE AU MOMENT DE LA DISPOSITION ET DE CEUX SOIENT INDiquÉS OU NON SUR LES PLANS. AUCUNE DEMANDE DE TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES À CET EFFET NE SERA ACCEPTÉE.

NOTE:

L'ENTREPRENEUR DOIT TENIR COMPTE QUE LA LOCALISATION DES INFRASTRUCTURES, DES UTILITÉS PUBLIQUES, AINSI QUE DU BÂTIMENT SONT APPROXIMATIVES.

L'ENTREPRENEUR DOIT ENLEVER ET DISPOSER TOUT DÉBRIS, INCLUANT BOLLARDS, BLOCS DE BÉTON, FERRAILLES, BARILS, CONDUITES EN TÔLE ET AUTRES ÉLÉMENTS TROUVÉS SUR LE SITE AU MOMENT DE LA DISPOSITION ET DE CEUX SOIENT INDiquÉS OU NON SUR LES PLANS. AUCUNE DEMANDE DE TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES À CET EFFET NE SERA ACCEPTÉE.

PROJÉT:

WILSON
1000 RUE NORMAN, LACHINE

TITRE:

INFRASTRUCTURES
CONDITIONS EXISTANTES
ET DÉMOLITION

Préparé par:

L. Hervieux, ing.

Date:

2024-09-04

Faible no:

C01

Équipe technique:

M. Gauthier-B., ing.
F. Tangway, tech.

Échelle:

1:500

de:

11

Dossier no:

MTR-23007592-AD

Révision:

E

Dessiné par:

F. Tangway, tech.

Fichier électronique:

BROE1-23007592-C01.dwg

É

2025-04-09

EMIS POUR CCU

M.G.B.

D

2025-02-21

EMIS POUR SERVICE D'EAU

M.G.B.

C

2025-02-04

EMIS POUR CCU

M.G.B.

B

2024-07-22

EMIS POUR 30% REV1

L.H.

A

2024-07-19

EMIS POUR 30%

L.H.

No

Date (en-t)

Description

Page

REMARQUE: L'ENTREPRENEUR DOIT TENIR COMPTE QUE LA LOCALISATION DES INFRASTRUCTURES, DES UTILITÉS PUBLIQUES, AINSI QUE DU BÂTIMENT SONT APPROXIMATIVES.

L'ENTREPRENEUR DOIT ENLEVER ET DISPOSER TOUT DÉBRIS, INCLUANT BOLLARDS, BLOCS DE BÉTON, FERRAILLES, BARILS, CONDUITES EN TÔLE ET AUTRES ÉLÉMENTS TROUVÉS SUR LE SITE AU MOMENT DE LA DISPOSITION ET DE CEUX SOIENT INDiquÉS OU NON SUR LES PLANS. AUCUNE DEMANDE DE TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES À CET EFFET NE SERA ACCEPTÉE.

NOTE:

L'ENTREPRENEUR DOIT TENIR COMPTE QUE LA LOCALISATION DES INFRASTRUCTURES, DES UTILITÉS PUBLIQUES, AINSI QUE DU BÂTIMENT SONT APPROXIMATIVES.

L'ENTREPRENEUR DOIT ENLEVER ET DISPOSER TOUT DÉBRIS, INCLUANT BOLLARDS, BLOCS DE BÉTON, FERRAILLES, BARILS, CONDUITES EN TÔLE ET AUTRES ÉLÉMENTS TROUVÉS SUR LE SITE AU MOMENT DE LA DISPOSITION ET DE CEUX SOIENT INDiquÉS OU NON SUR LES PLANS. AUCUNE DEMANDE DE TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES À CET EFFET NE SERA ACCEPTÉE.

PROJÉT:

WILSON
1000 RUE NORMAN, LACHINE

TITRE:

INFRASTRUCTURES
CONDITIONS EXISTANTES
ET DÉMOLITION

Préparé par:

L. Hervieux, ing.

Date:

2024-09-04

Faible no:

C01

Équipe technique:

M. Gauthier-B., ing.
F. Tangway, tech.

Échelle:

1:500

de:

11

Dossier no:

MTR-23007592-AD

Révision:

E

Dessiné par:

F. Tangway, tech.

Fichier électronique:

BROE1-23007592-C01.dwg



<u>LÉGENDE:</u>	
	PAVAGE LÉGER PROPOSÉ
	PAVAGE LOURD PROPOSÉ
	PAVAGE POUR CAMIONNETTE PROPOSÉ
	RÉFECTION DE LA RUE EXIST
	CHAUSSÉE RIGIDE PROP. POUR QUAIS
	TROTTOIR PROPOSÉ
	AMÉNAGEMENT PAYSAGER PROPOSÉ

F	2025-04-09	ÉMIS POUR CCU	M.G.
E	2025-02-21	ÉMIS POUR SERVICE D'EAU	M.G.
D	2025-02-04	ÉMIS POUR CCU	M.G.
C	2025-01-23	ÉMIS POUR PERMIS MELCCFP	M.G.
B	2024-11-28	ÉMIS POUR ESTIMATION	L.H.
A	2024-11-15	ÉMIS POUR COORDINATION	L.H.
No	Date (a-m-j)	Description	Pa

BROCCOLINI

Les Services EXP inc.
t : +1.819.478.8191
150, rue Marchand, bureau 600
Drummondville, QC J2C 4N1
CANADA
www.exp.com

- BÂTIMENT • DÉVELOPPEMENT DURABLE • ÉNERGIE •
- INDUSTRIEL • INFRASTRUCTURES •
- SOLS ET ENVIRONNEMENT •

Projet : WILSON
1000 RUE NORMAN, LACHINE

Titre : INFRASTRUCTURES
REMBLAI - DÉBLAI

Préparé par :	Date :	Feuille no :
L. Hervieux, ing.	2025-02-21	C08
Equipe technique:	Echelle Hor.:	1:500
M.Gauthier-B., ing.	Echelle Ver.:	-
F. TANGUAY, tech.	Dossier no :	de 11
	MTR-23007592-A1	Révision :
		1
Dessiné par :	Fichier électronique :	
F. TANGUAY, tech.	BROE1-23007592-C08.dwg	

MONTAGE PHOTOGRAPHIQUE – CONTEXTE ENVIRONNEMENT



1 - Rue Norman direction Est – Google Earth



2 - Bâtiment voisin (ancien Amazon) – Google Earth



3 - Entrée de site (1000 rue Norman) – Google Earth



Localisation du site (Google Earth)



4 - Entrée de site (1000 rue Norman) – Google Earth



5 - Bâtiment voisin (435 rue Norman) – Google Earth



6 - Entrée de site (1000 rue Norman) – Google Earth

PLAN D'IMPLANTATION PROJETÉ DU SITE

Préparé par : NEUF Architect(e)s

Date : Avril 2025

TABLEAU DONNÉES DE LA PROPOSITION

	BÂTIMENT 1	BÂTIMENT 2	TOTAL
Superficie de plancher	Rez-de-chaussée 28 626 m ² 2^e étage 27 428 m ²	Rez-de-chaussée +/- 1 925 m ² 2^e étage +/- 589 m ²	Rez-de-chaussée +/- 30 551 m ² 2^e étage +/- 28 107 m ²
Pourcentage d'occupation au sol	30,29%	2.04%	32,33%
Coefficient d'occupation du sol	0,59	0,03	0,62
Marge de recul	Marge avant Min. +/- 71 m Marge latérale Min. +/- 45 m Marge arrière Min. +/- 18 m	Marge avant Min. +/- 27 m Marge latérale Min. +/- 5 m Marge arrière Min. +/- 104 m	S.O.
Hauteur	En étage 2 étages En mètre 16,30 m	En étage 1-2 étages En mètre 16,30 m	S.O.
Pourcentage de toit vert	3.8% (1 062 m ²)	50% (959 m ²)	6.7% (2 021 m ²)
Superficie de panneau solaire	+/- 4 180,63 m ²	N/A	N/A
Usage projeté	Entreposage de courte durée et de centre de distribution des marchandises; Micro-centre de distribution urbaine ou comptoir	Maintenance de l'équipement.	

PERSPECTIVES

Préparé par : NEUF Architect(e)s

Date : Avril 2025



RENDU D'ARTISTE, POUR VISION D'ENSEMBLE SEULEMENT

PERSPECTIVE

BROCCOLINI

NEUF
ARCHITECT(E)S



WILSON

2025-04-08 33/61



RENDU D'ARTISTE, POUR VISION D'ENSEMBLE SEULEMENT

PERSPECTIVE

BROCCOLINI

NEUF 
ARCHITECT(E)S

WILSON

2025-04-08 34/61



RENDU D'ARTISTE, POUR VISION D'ENSEMBLE SEULEMENT

PERSPECTIVE

BROCCOLINI

NEUF
ARCHITECTE(S)



WILSON

2025-02-07 35/61



RENDU D'ARTISTE, POUR VISION D'ENSEMBLE SEULEMENT

PERSPECTIVE

BROCCOLINI

NEUF
ARCHITECT(E)S



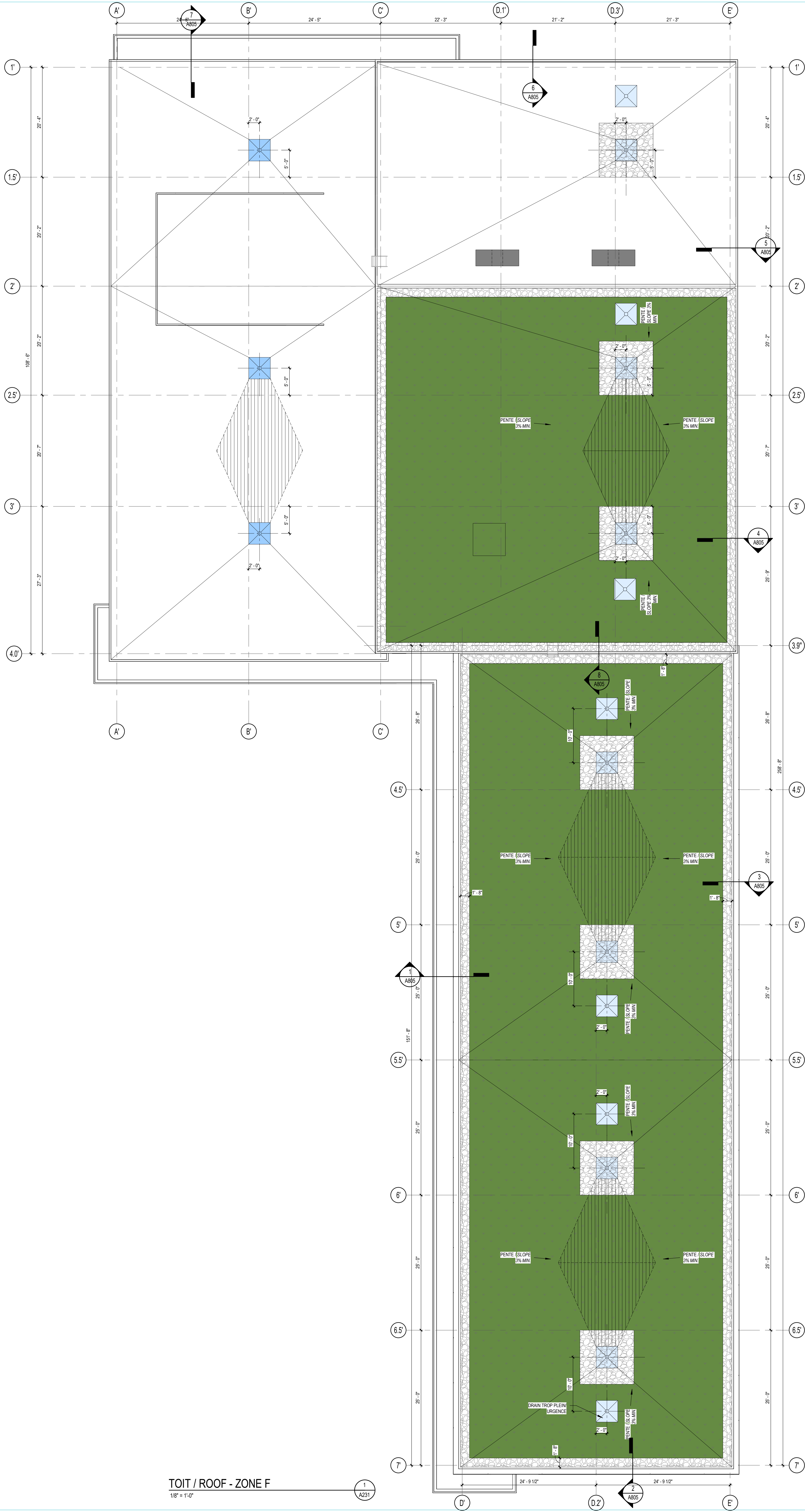
WILSON

2025-02-07 36/61

PLANS DES TOITURES

Préparé par : NEUF Architect(e)s

Date : Février et avril 2025



NOTES GÉNÉRALES / General Notes

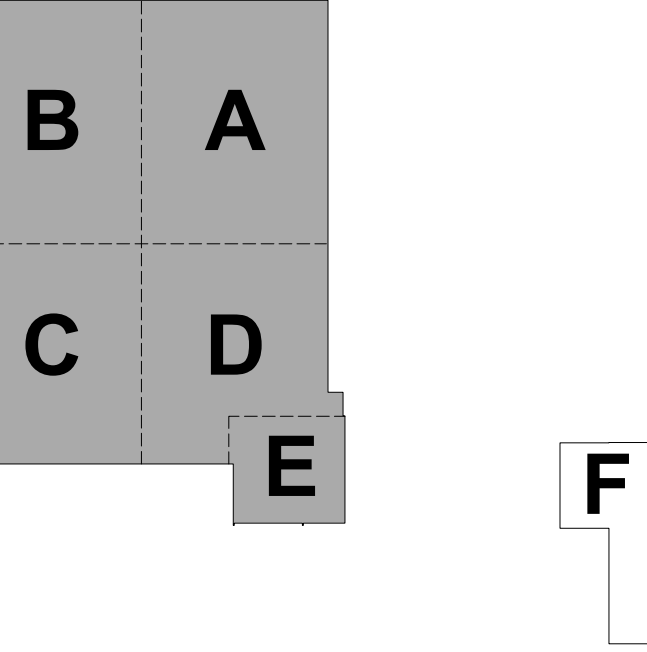
1. Ces documents d'architecture sont la propriété exclusive de NEUF architect(e)s et ne peuvent être utilisés, reproduits ou copiés sans autorisation écrite préalable. / These architectural documents are the exclusive property of NEUF architect(e)s and cannot be used, copied or reproduced without written pre-authorization.

2. Les dimensions apparaissant aux documents doivent être vérifiées par l'entrepreneur avant le début des travaux. / All dimensions which appear on the documents must be verified by the contractor before to start the work.

3. Veuillez aviser l'architecte de toute dimension erronée ou divergence entre ces documents et ceux des autres professionnels. / The architect must be notified of all errors, omissions and discrepancies between these documents and those of the others professionals.

4. Les dimensions sur ces documents doivent être lues et non mesurées. / The dimensions on these documents must be read and not measured.

PLAN CLÉ / KEY PLAN



ELECTROMÉCANIQUE / Electromechanical
HAMMERSCHLAG & JOFFE

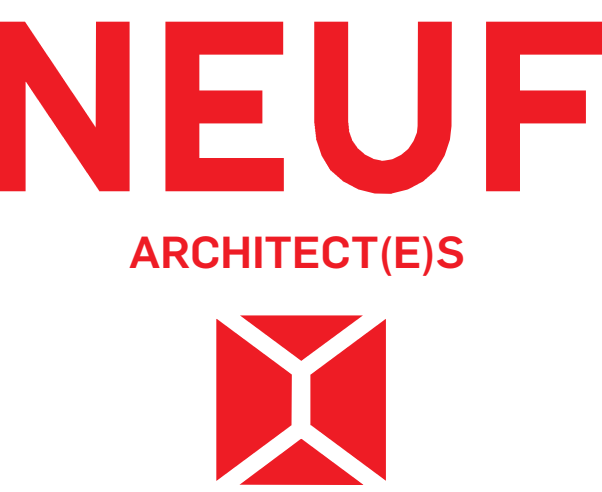
STRUCTURE / Structure
SBSA.

ARCHITECTURE DE PAYSAGE / Landscape Architect
FAHEY.

CIVIL / Civil
Les services EXP. INC.
125, rue Wellington, Suite 100, Cornerbrook, QC J2C 4N1
T 519 478-5151 exp.com

ARCHITECTES / Architect
NEUF architect(e)s SENCRL
235, rue Saint-Jacques, C. 204, Québec, Québec J2C 1S8, 1S8
T 514 847 1117 NEUFarchitectes.com

BCEAU / Soil



CLIENT / Client

BROCCOLINI

OUVRAGE / Project

WILSON

EMPLACEMENT / Location
1000 NORMAN, LACHINE

NO PROJET / No.
13153.00

NO RÉVISION / Revision
A. POUR MELOFF ET CCU / FOR MELOFF AND CCU
B. POUR RÉVISION CCU FOR CCU

DATE (aa-mm-jj)
2023-02-07
2023-04-07

DESSINÉ PAR / Drawn by
I.L.E.

VERIFIÉ PAR / Checked by
AB, ALQ

DATE (aa-mm-jj)
AOÛT 2024

ÉCHELLE / Scale
Comme indiqué

TITRE DU DESSIN / Drawing Title

VMX - PLAN TOIT / ROOF PLAN - ZONE F

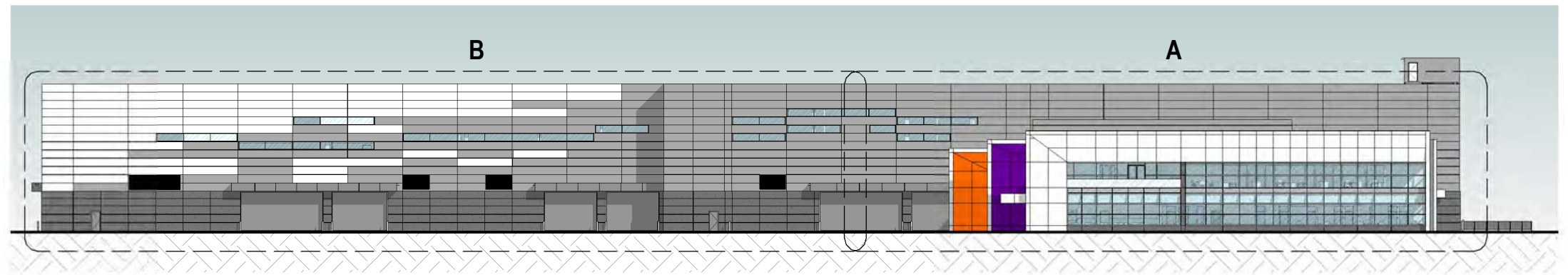
RÉVISION / Revision
B

NO. DESSIN / Draw Number
A231

ÉLÉVATIONS AVANT ET LATÉRALES ET ARRIÈRE

Préparé par : NEUF Architect(e)s

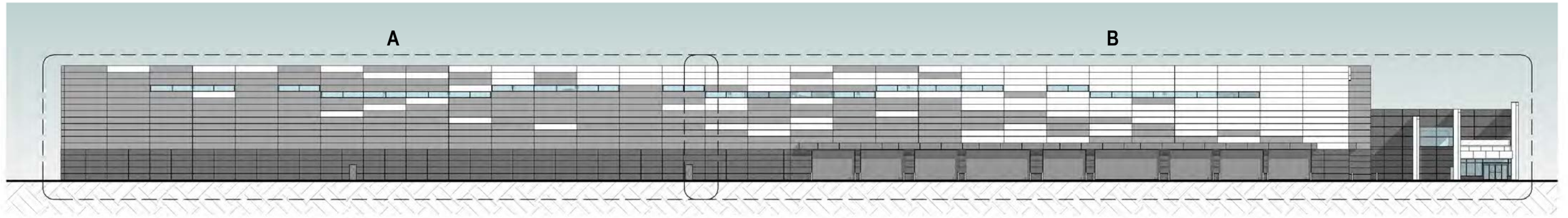
Date : Avril 2025



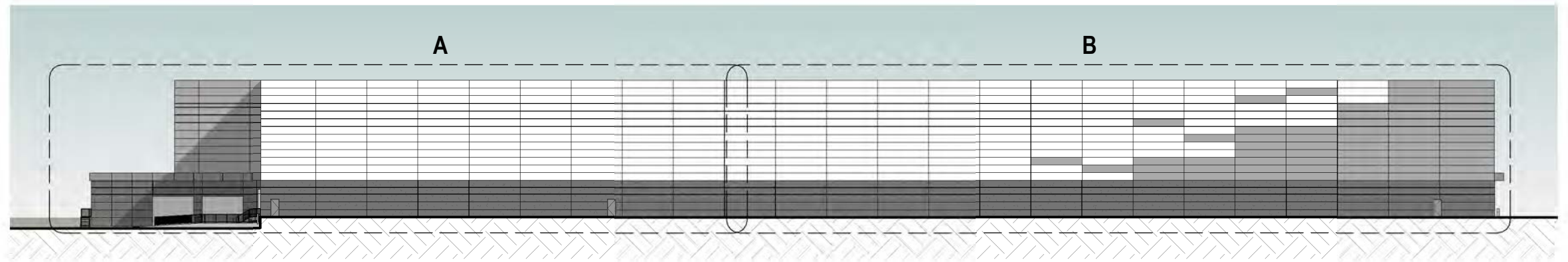
ÉLÉVATION SUD
1" = 50'-0"



ÉLÉVATION EST
1" = 50'-0"



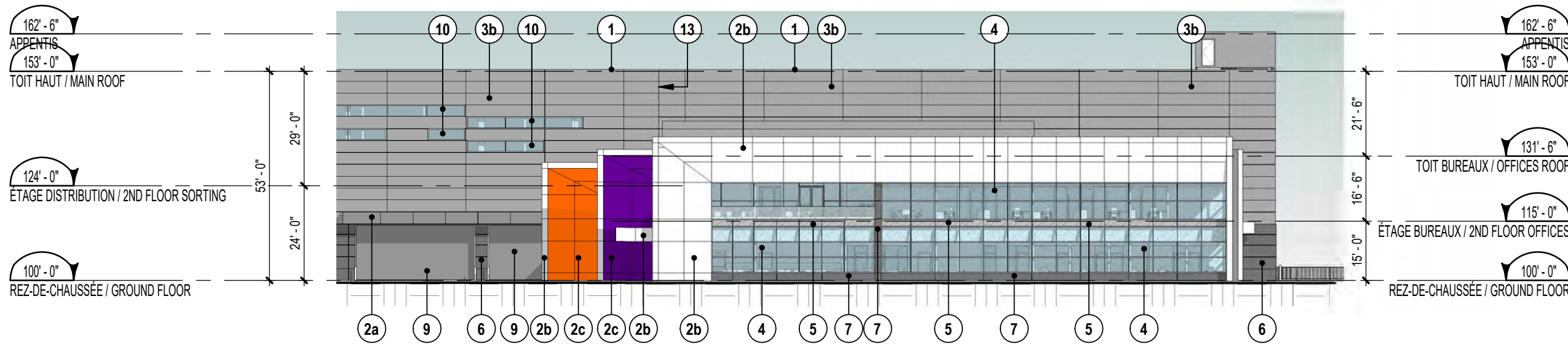
ÉLÉVATION OUEST
1" = 50'-0"



ÉLÉVATION NORD
1" = 50'-0"

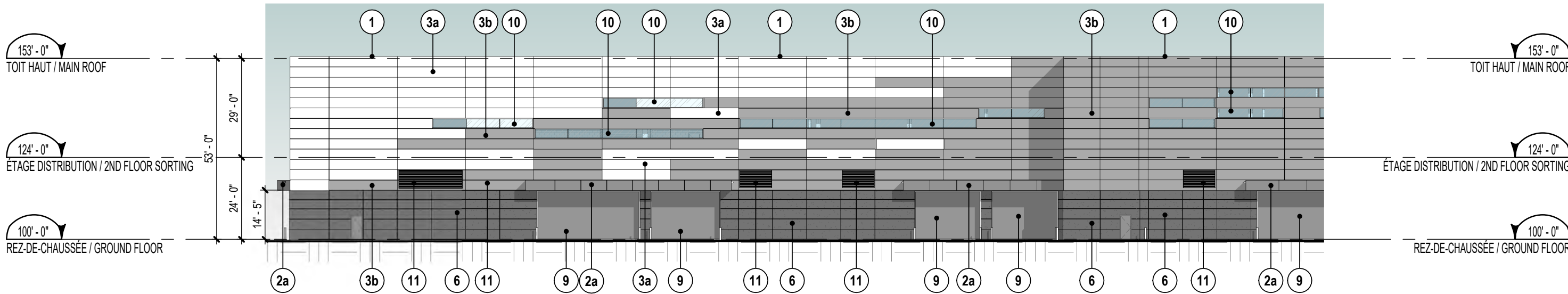
13153 - NOTES ÉLÉVATION CCU	
NOTE	DESCRIPTION
1	SOLIN EN ACIER PRÉPEINT. COULEUR TEL QUE LE REVÊMENT.
2a	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: GRIS RIGEL 2
2b	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: BLANC
2c	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: À DÉTERMINER SELON COULEURS CORPORATIVES
3a	PANNEAU COMPOSITE PRÉFABRIQUÉ ISOLÉ 4" EN ACIER PRÉPEINT, TYPE NOREX-H. COULEUR: BLANC
3b	PANNEAU COMPOSITE PRÉFABRIQUÉ ISOLÉ 4" EN ACIER PRÉPEINT, TYPE NOREX-H. COULEUR: GRIS RIGEL 2
4	MUR RIDEAU EN ALUMINIUM ANODISÉ NATUREL. UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLÉ CLAIR AVEC LOW-E. JOINTS DE SILICONE STRUCTURAL VERTICAUX
5	PANNEAU TYMPAN AVEC VERRE THERMO LOW-E ET THERMA-SPAN. COULEUR: GRIS

13153 - NOTES ÉLÉVATION CCU	
NOTE	DESCRIPTION
6	PANNEAU DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ SANDWICH ISOLÉ.
7	PANNEAU DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ.
8	PORTE DE GARAGE. (VOIR TABLEAU DES PORTES)
9	PORTE RAPIDE EN CAOUTCHOUC (VOIR TABLEAU DES PORTES).
10	BANDE DE MUR RIDEAU, UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLE AVEC LOW-E.
11	PERSIENNE EN ACIER PRÉPEINT. COULEUR: TEL QUE REVÊTEMENT . DIMENSIONS À COORDONNER
12	ESCALIER EN ACIER GALVANISÉ.
13	JOINT D'EXPANSION.
14	ÉCHELLE EN ACIER GALVANISÉ.
15	GARGOUILLE
16	PORTE ENROULANTE ISOLÉE (VOIR TABLEAU DES PORTES)



ÉLÉVATION SUD PARTIE A

1" = 30'-0"



ÉLÉVATION SUD PARTIE B

1" = 30'-0"

ÉLÉVATION SUD

BROCCOLINI

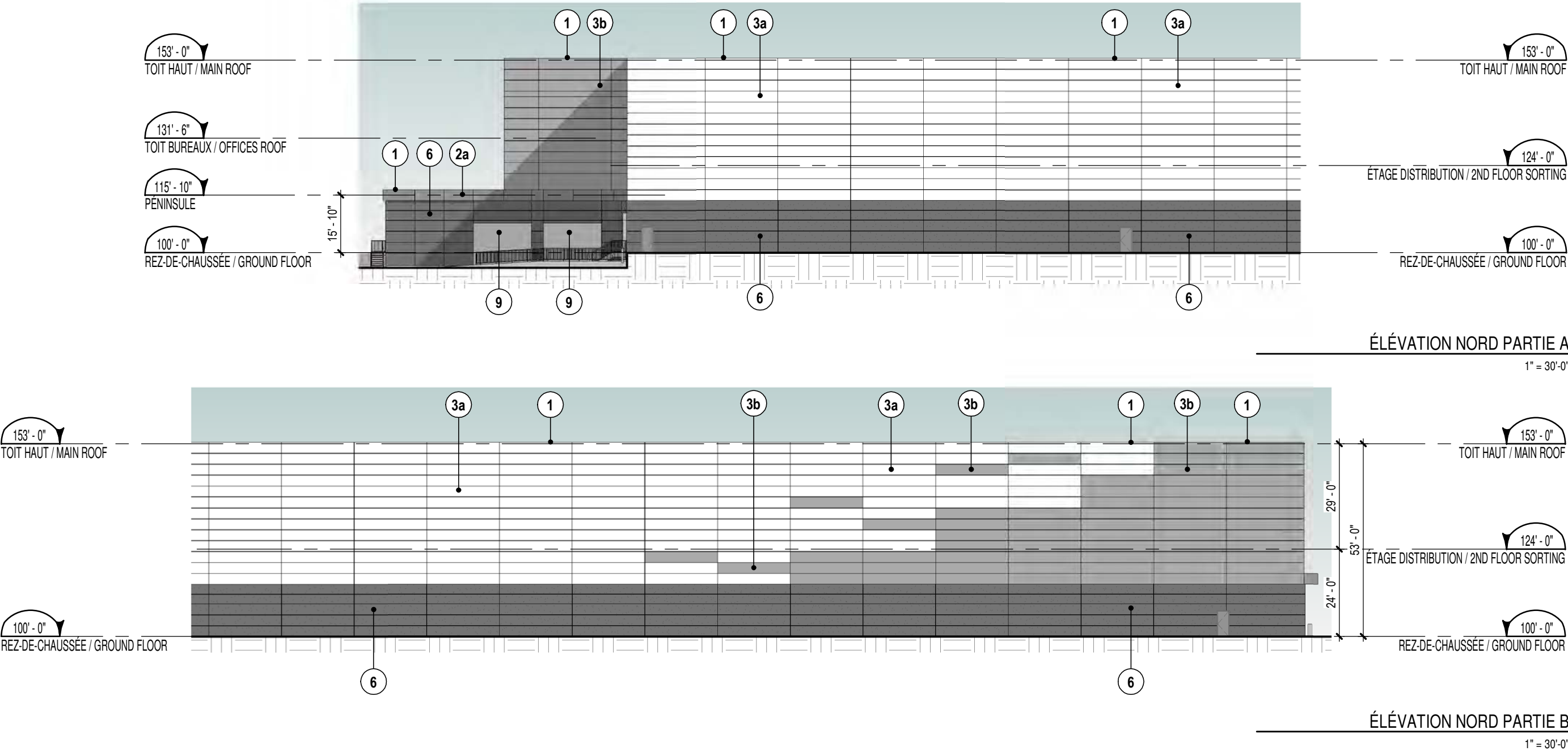
NEUF
ARCHITECT(E)S

WILSON

2025-04-08 43/61

13153 - NOTES ÉLÉVATION CCU	
NOTE	DESCRIPTION
1	SOLIN EN ACIER PRÉPEINT. COULEUR TEL QUE LE REVÊTEMENT.
2a	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: GRIS RIGEL 2
2b	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: BLANC
2c	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: À DÉTERMINER SELON COULEURS CORPORATIVES
3a	PANNEAU COMPOSITE PRÉFABRIQUÉ ISOLÉ 4" EN ACIER PRÉPEINT, TYPE NOREX-H. COULEUR: BLANC
3b	PANNEAU COMPOSITE PRÉFABRIQUÉ ISOLÉ 4" EN ACIER PRÉPEINT, TYPE NOREX-H. COULEUR: GRIS RIGEL 2
4	MUR RIDEAU EN ALUMINIUM ANODISÉ NATUREL. UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLÉ CLAIR AVEC LOW-E. JOINTS DE SILICONE STRUCTURAL VERTICAUX
5	PANNEAU TYMPAN AVEC VERRE THERMO LOW-E ET THERMA-SPAN. COULEUR: GRIS

13153 - NOTES ÉLÉVATION CCU	
NOTE	DESCRIPTION
6	PANNEAU DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ SANDWICH ISOLÉ.
7	PANNEAU DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ.
8	PORTE DE GARAGE. (VOIR TABLEAU DES PORTES)
9	PORTE RAPIDE EN CAOUTCHOUC (VOIR TABLEAU DES PORTES).
10	BANDE DE MUR RIDEAU, UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLE AVEC LOW-E.
11	PERSIENNE EN ACIER PRÉPEINT. COULEUR: TEL QUE REVÊTEMENT . DIMENSIONS À COORDONNER
12	ESCALIER EN ACIER GALVANISÉ.
13	JOINT D'EXPANSION.
14	ÉCHELLE EN ACIER GALVANISÉ.



ÉLÉVATION NORD

BROCCOLINI

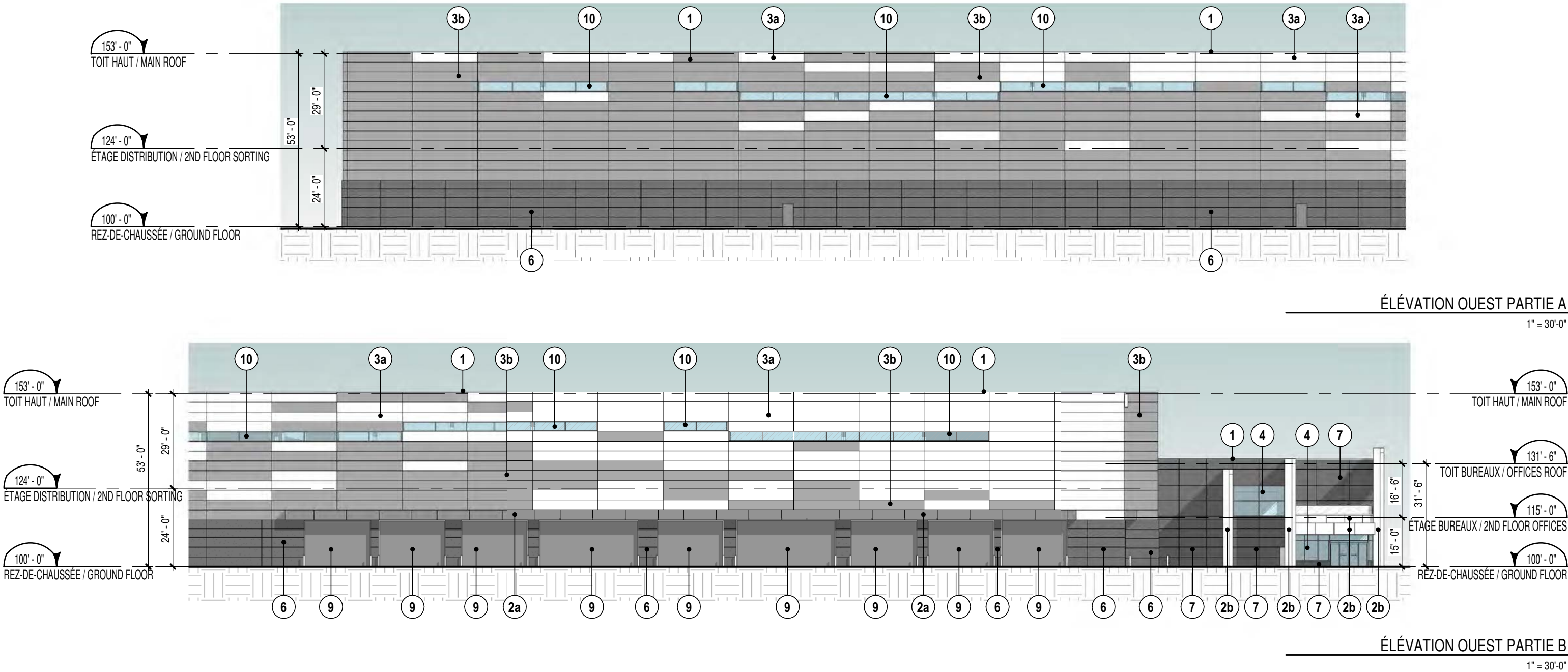
NEUF
ARCHITECTE(S)

WILSON

2025-02-07 45/61

13153 - NOTES ÉLÉVATION CCU	
NOTE	DESCRIPTION
1	SOLIN EN ACIER PRÉPEINT. COULEUR TEL QUE LE REVÊMENT.
2a	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: GRIS RIGEL 2
2b	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: BLANC
2c	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: À DÉTERMINER SELON COULEURS CORPORATIVES
3a	PANNEAU COMPOSITE PRÉFABRIQUÉ ISOLÉ 4" EN ACIER PRÉPEINT, TYPE NOREX-H. COULEUR: BLANC
3b	PANNEAU COMPOSITE PRÉFABRIQUÉ ISOLÉ 4" EN ACIER PRÉPEINT, TYPE NOREX-H. COULEUR: GRIS RIGEL 2
4	MUR RIDEAU EN ALUMINIUM ANODISÉ NATUREL. UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLÉ CLAIR AVEC LOW-E. JOINTS DE SILICONE STRUCTURAL VERTICAUX
5	PANNEAU TYMPAN AVEC VERRE THERMO LOW-E ET THERMA-SPAN. COULEUR: GRIS

13153 - NOTES ÉLÉVATION CCU	
NOTE	DESCRIPTION
6	PANNEAU DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ SANDWICH ISOLÉ.
7	PANNEAU DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ.
8	PORTE DE GARAGE. (VOIR TABLEAU DES PORTES)
9	PORTE RAPIDE EN CAOUTCHOUC (VOIR TABLEAU DES PORTES).
10	BANDE DE MUR RIDEAU, UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLE AVEC LOW-E.
11	PERSIENNE EN ACIER PRÉPEINT. COULEUR: TEL QUE REVÊTEMENT . DIMENSIONS À COORDONNER
12	ESCALIER EN ACIER GALVANISÉ.
13	JOINT D'EXPANSION.
14	ÉCHELLE EN ACIER GALVANISÉ.



ÉLÉVATION OUEST PARTIE A

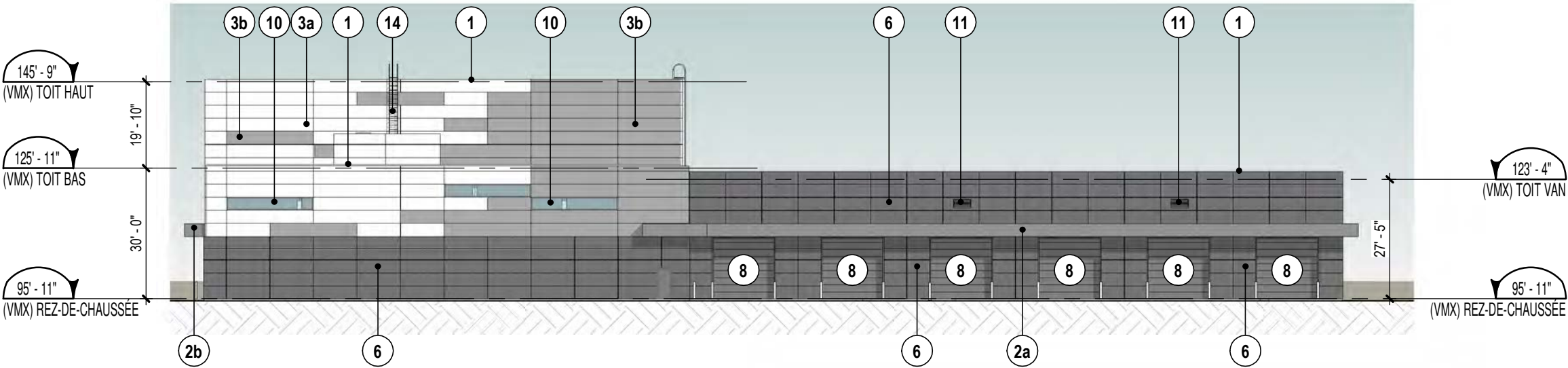
1" = 30'-0"

ÉLÉVATION OUEST PARTIE B

1" = 30'-0"

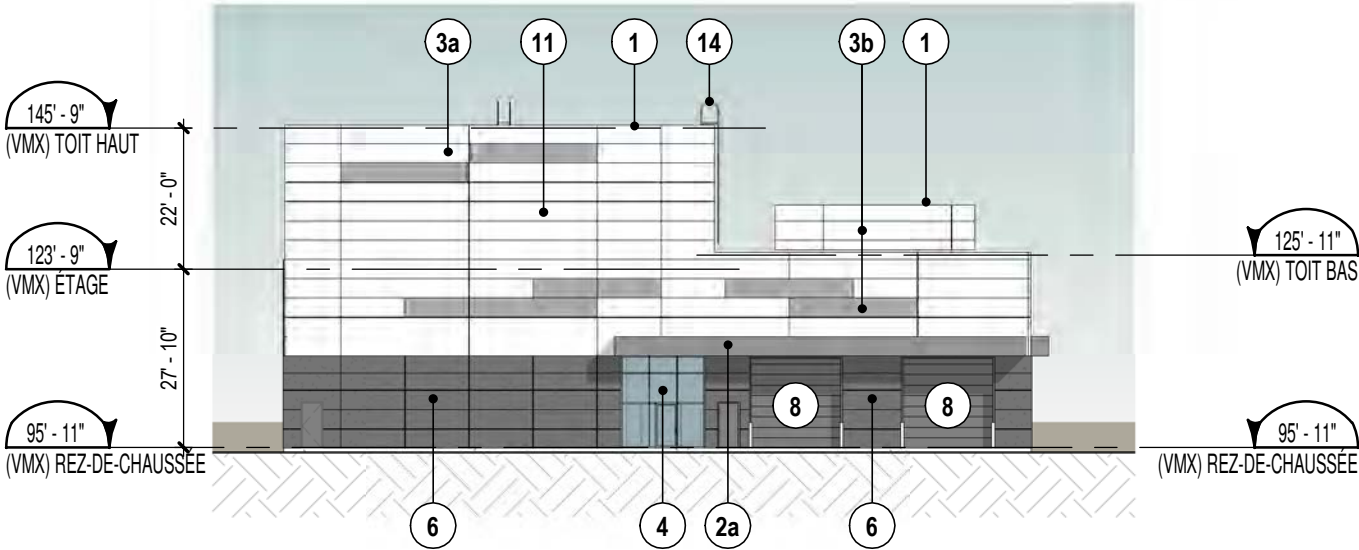
13153 - NOTES ÉLÉVATION CCU	
NOTE	DESCRIPTION
1	SOLIN EN ACIER PRÉPEINT. COULEUR TEL QUE LE REVÊMENT.
2a	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: GRIS RIGEL 2
2b	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: BLANC
2c	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: À DÉTERMINER SELON COULEURS CORPORATIVES
3a	PANNEAU COMPOSITE PRÉFABRIQUÉ ISOLÉ 4" EN ACIER PRÉPEINT, TYPE NOREX-H. COULEUR: BLANC
3b	PANNEAU COMPOSITE PRÉFABRIQUÉ ISOLÉ 4" EN ACIER PRÉPEINT, TYPE NOREX-H. COULEUR: GRIS RIGEL 2
4	MUR RIDEAU EN ALUMINIUM ANODISÉ NATUREL. UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLÉ CLAIR AVEC LOW-E. JOINTS DE SILICONE STRUCTURAL VERTICAUX
5	PANNEAU TYMPAN AVEC VERRE THERMO LOW-E ET THERMA-SPAN. COULEUR: GRIS

13153 - NOTES ÉLÉVATION CCU	
NOTE	DESCRIPTION
6	PANNEAU DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ SANDWICH ISOLÉ.
7	PANNEAU DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ.
8	PORTE DE GARAGE. (VOIR TABLEAU DES PORTES)
9	PORTE RAPIDE EN CAOUTCHOUC (VOIR TABLEAU DES PORTES).
10	BANDE DE MUR RIDEAU, UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLE AVEC LOW-E.
11	PERSIENNE EN ACIER PRÉPEINT. COULEUR: TEL QUE REVÊTEMENT . DIMENSIONS À COORDONNER
12	ESCALIER EN ACIER GALVANISÉ.
13	JOINT D'EXPANSION.
14	ÉCHELLE EN ACIER GALVANISÉ.



ÉLÉVATION OUEST

1" = 30'-0"

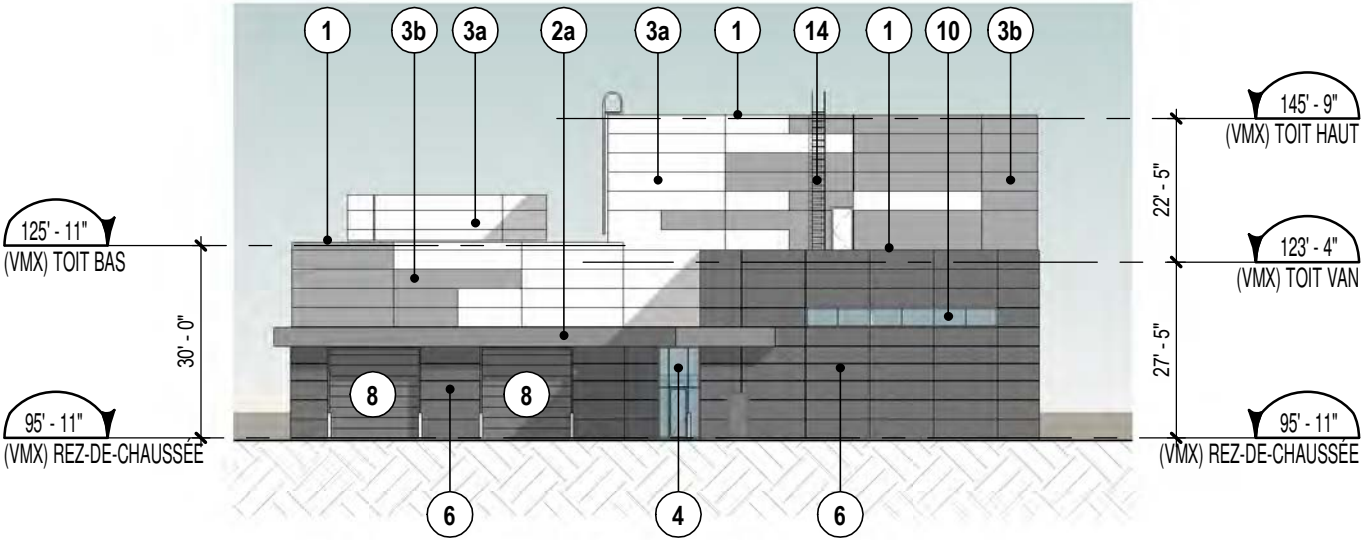


ÉLÉVATION NORD

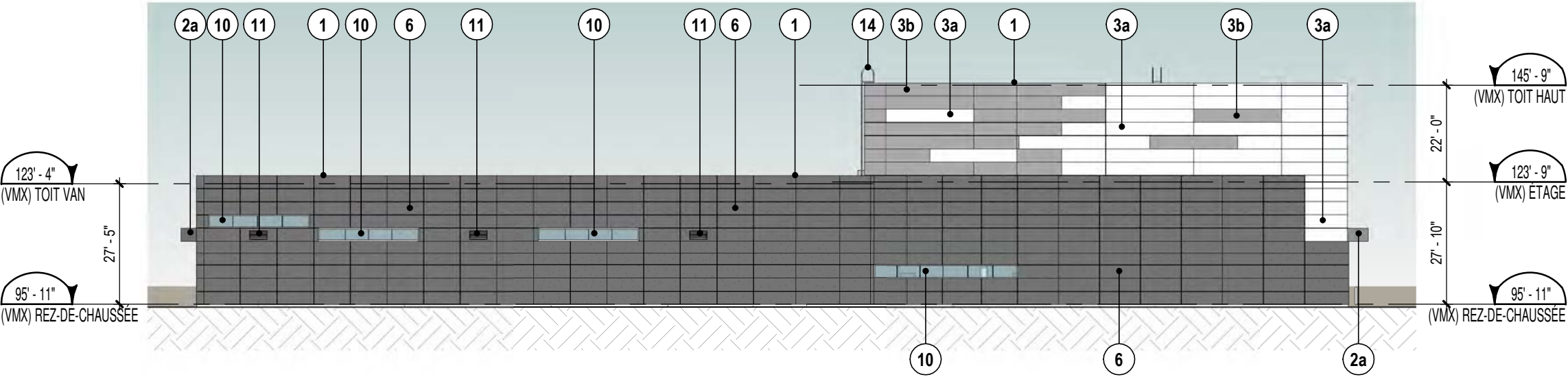
1" = 30'-0"

13153 - NOTES ÉLÉVATION CCU	
NOTE	DESCRIPTION
1	SOLIN EN ACIER PRÉPEINT. COULEUR TEL QUE LE REVÊTEMENT.
2a	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: GRIS RIGEL 2
2b	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: BLANC
2c	REVÊTEMENT DE PANNEAU PLAQUE EN ALUMINIUM 1/8" MODULAIRES. COULEUR: À DÉTERMINER SELON COULEURS CORPORATIVES
3a	PANNEAU COMPOSITE PRÉFABRIQUÉ ISOLÉ 4" EN ACIER PRÉPEINT, TYPE NOREX-H. COULEUR: BLANC
3b	PANNEAU COMPOSITE PRÉFABRIQUÉ ISOLÉ 4" EN ACIER PRÉPEINT, TYPE NOREX-H. COULEUR: GRIS RIGEL 2
4	MUR RIDEAU EN ALUMINIUM ANODISÉ NATUREL. UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLÉ CLAIR AVEC LOW-E. JOINTS DE SILICONE STRUCTURAL VERTICAUX
5	PANNEAU TYMPAN AVEC VERRE THERMO LOW-E ET THERMA-SPAN. COULEUR: GRIS

13153 - NOTES ÉLÉVATION CCU	
NOTE	DESCRIPTION
6	PANNEAU DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ SANDWICH ISOLÉ.
7	PANNEAU DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ.
8	PORTE DE GARAGE. (VOIR TABLEAU DES PORTES)
9	PORTE RAPIDE EN CAOUTCHOUC (VOIR TABLEAU DES PORTES).
10	BANDE DE MUR RIDEAU, UNITÉ DE VITRAGE DOUBLE SCELLE AVEC LOW-E.
11	PERSIENNE EN ACIER PRÉPEINT. COULEUR: TEL QUE REVÊTEMENT . DIMENSIONS À COORDONNER
12	ESCALIER EN ACIER GALVANISÉ.
13	JOINT D'EXPANSION.
14	ÉCHELLE EN ACIER GALVANISÉ.



ÉLÉVATION SUD
1" = 30'-0"



ÉLÉVATION EST
1" = 30'-0"

VMX ÉLÉVATION SUD / EST

BROCCOLINI

NEUF
ARCHITECTE(S)

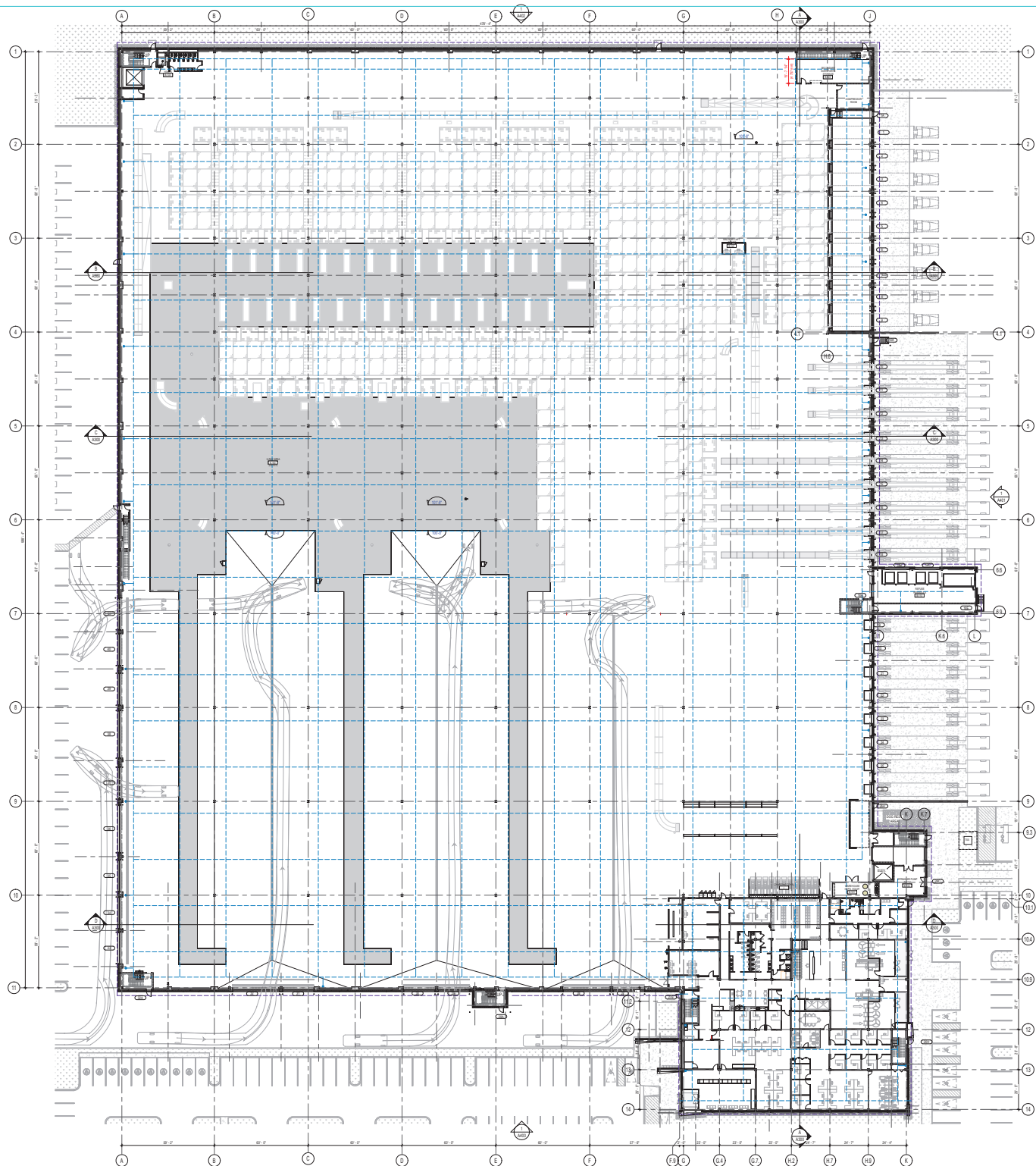
WILSON

2025-02-07 48/61

PLAN DE CIRCULATION INTÉRIEUR

Préparé par : NEUF Architect(e)s

Date : Février 2025



NOTES GÉNÉRALES

GÉNÉRAL NOTES

PORTES COURRIER (14)

1. PORTES EXTÉRIEURES
2. PORTES RAPIDES INTÉRIEURES

POUR PLUS D'INFORMATIONS, VOUS POUVEZ CONSULTER LE PLAN DE DÉTAIL DES PORTES.

PLOMBERIE

1. TOUTES LES LIGNES D'EAU SERONT EN ACIER INOX TRESSÉ.
2. LES STATIONS DE LAVAGE OCULAIRES SERONT DE TYPE PORTABLES/REPLAÇABLES À MOINS D'INDICATION CONTRAIRE.

COURRIER DOOR (14)

1. OUTSIDE DOORS
2. INSIDE SPEED DOORS

AUTO OPEN ON APPROACH - PROXIMITY SENSOR BRAND SPEC TO BE SUPPLIED BY FEDEX.

PLUMBING

1. ALL WATER LINES TO BE BRANDED STAINLESS STEEL.
2. ALL EYEWASH STATIONS TO BE PORTABLE/REPLACABLE VARIETY UNLESS INDICATED OTHERWISE.

NOTES GÉNÉRALES

GÉNÉRAL NOTES

PORTES COURRIER (14)

1. PORTES EXTÉRIEURES
2. PORTES RAPIDES INTÉRIEURES

POUR PLUS D'INFORMATIONS, VOUS POUVEZ CONSULTER LE PLAN DE DÉTAIL DES PORTES.

PLOMBERIE

1. TOUTES LES LIGNES D'EAU SERONT EN ACIER INOX TRESSÉ.
2. LES STATIONS DE LAVAGE OCULAIRES SERONT DE TYPE PORTABLES/REPLAÇABLES À MOINS D'INDICATION CONTRAIRE.

COURRIER DOOR (14)

1. OUTSIDE DOORS
2. INSIDE SPEED DOORS

AUTO OPEN ON APPROACH - PROXIMITY SENSOR BRAND SPEC TO BE SUPPLIED BY FEDEX.

PLUMBING

1. ALL WATER LINES TO BE BRANDED STAINLESS STEEL.
2. ALL EYEWASH STATIONS TO BE PORTABLE/REPLACABLE VARIETY UNLESS INDICATED OTHERWISE.

CLIENT

1000 NORMAN, LACHINE

13153.00

NO. REVISION DATE (mm-aa-jj)

1. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

2. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

3. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

4. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

5. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

6. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

7. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

8. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

9. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

10. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

11. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

12. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

13. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

14. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

15. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

16. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

17. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

18. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

19. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

20. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

21. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

22. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

23. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

24. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

25. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

26. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

27. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

28. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

29. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

30. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

31. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

32. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

33. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

34. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

35. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

36. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

37. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

38. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

39. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

40. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

41. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

42. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

43. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

44. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

45. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

46. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

47. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

48. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

49. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

50. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

51. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

52. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

53. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

54. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

55. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

56. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

57. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

58. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

59. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

60. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

61. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

62. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

63. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

64. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

65. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

66. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

67. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

68. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

69. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

70. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

71. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

72. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

73. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

74. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

75. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

76. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

77. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

78. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

79. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

80. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

81. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

82. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

83. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

84. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

85. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

86. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

87. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

88. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

89. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

90. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

91. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

92. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

93. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

94. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

95. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

96. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

97. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

98. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

99. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

100. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

101. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

102. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

103. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

104. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

105. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

106. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

107. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

108. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

109. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

110. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

111. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

112. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

113. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

114. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

115. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

116. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

117. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

118. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

119. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

120. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

121. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

122. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

123. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

124. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

125. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

126. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

127. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

128. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

129. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

130. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

131. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

132. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

133. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

134. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

135. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

136. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

137. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

138. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

139. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

140. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

141. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

142. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

143. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

144. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

145. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

146. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

147. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

148. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

149. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

150. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

151. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

152. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

153. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

154. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

155. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

156. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

157. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

158. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

159. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

160. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

161. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

162. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

163. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

164. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

165. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

166. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

167. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

168. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

169. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

170. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

171. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

172. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

173. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

174. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

175. 1000 NORMAN, LACHINE 13153.00

PLANS DE PLANTATION

Préparé par : Fahey et associés

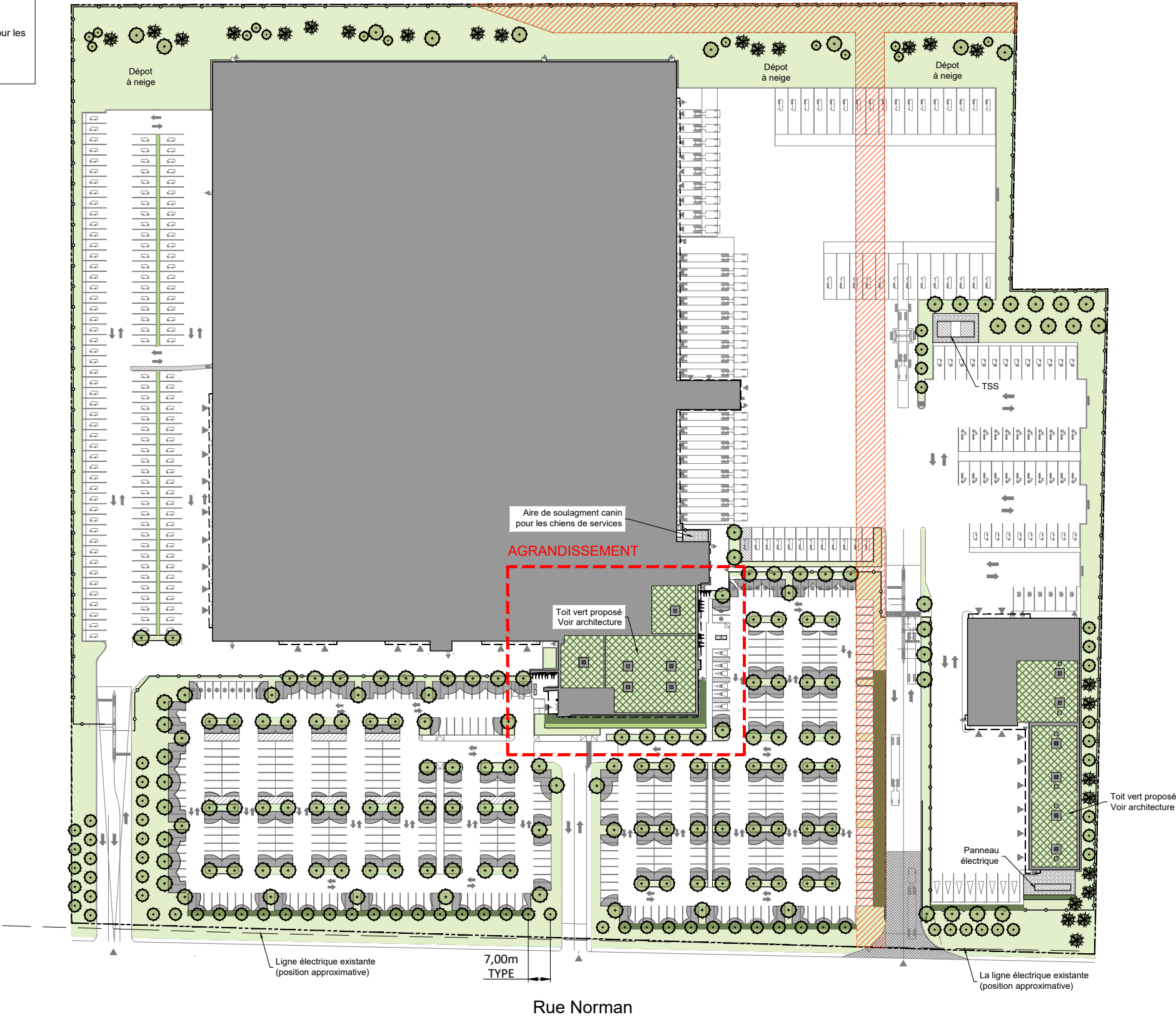
Date : Avril 2025

Notes particulières:

Les arbres sont assujettis à être déplacés lors de la réception du plan d'éclairage.

Dans les zones de plantation d'arbres sur sol contaminé, prévoir une couche de 1 mètre de terre saine. Pour les arbustes, la profondeur minimale de terre non contaminée doit être de 450 mm, tandis que pour les vivaces et graminées, elle doit être de 300 mm.

Les arbres plantés auront un DHS de 100 mm.



Légende :

- Limite de propriété
- /// Servitude d'égout existante
- - - Ligne électrique existante
- Bâtiment proposé
- Gazon proposé
- Massif de plantation proposé
- Toit vert proposé
- ⊕ Arbre feuillu proposé
- ⊗ Arbre conifère proposé
- Clôture proposée (par autres)

NORD

Statistiques		
Superficie du terrain:	±94 486 m ²	±1 017 044 pi ²
Superficie des bâtiments:	±30 551 m ²	±328 848 pi ²
Nombre d'arbres exigés sur le site: (1 arbre/250m ²)		256 arbres
Nombre d'arbres proposés sur le site:		265 arbres
Statistiques de l'aire de stationnement		
Nombre de cases de stationnement:		543 cases
Nombre d'arbres exigés sur le stationnement: (1 arbre/10 cases)		54 arbres
Nombre d'arbres proposés sur le stationnement:		146 arbres
Statistiques de canopée à maturité		
Superficie des cases de stationnement:	±7 544.4 m ²	±81 207 pi ²
Superficie de canopée qui recouvre les cases de stationnement :	±2841.9 m ²	±30 590 pi ²
Pourcentage de canopée :		37.7%
Statistiques de mobilier		
Nombre de supports à vélo exigés: (1/ 1 ^{er} 500m ² et ensuite 1/1000m ² de l'aire de plancher)		59 places
Nombre de supports à vélo proposés:		60 places

Source :

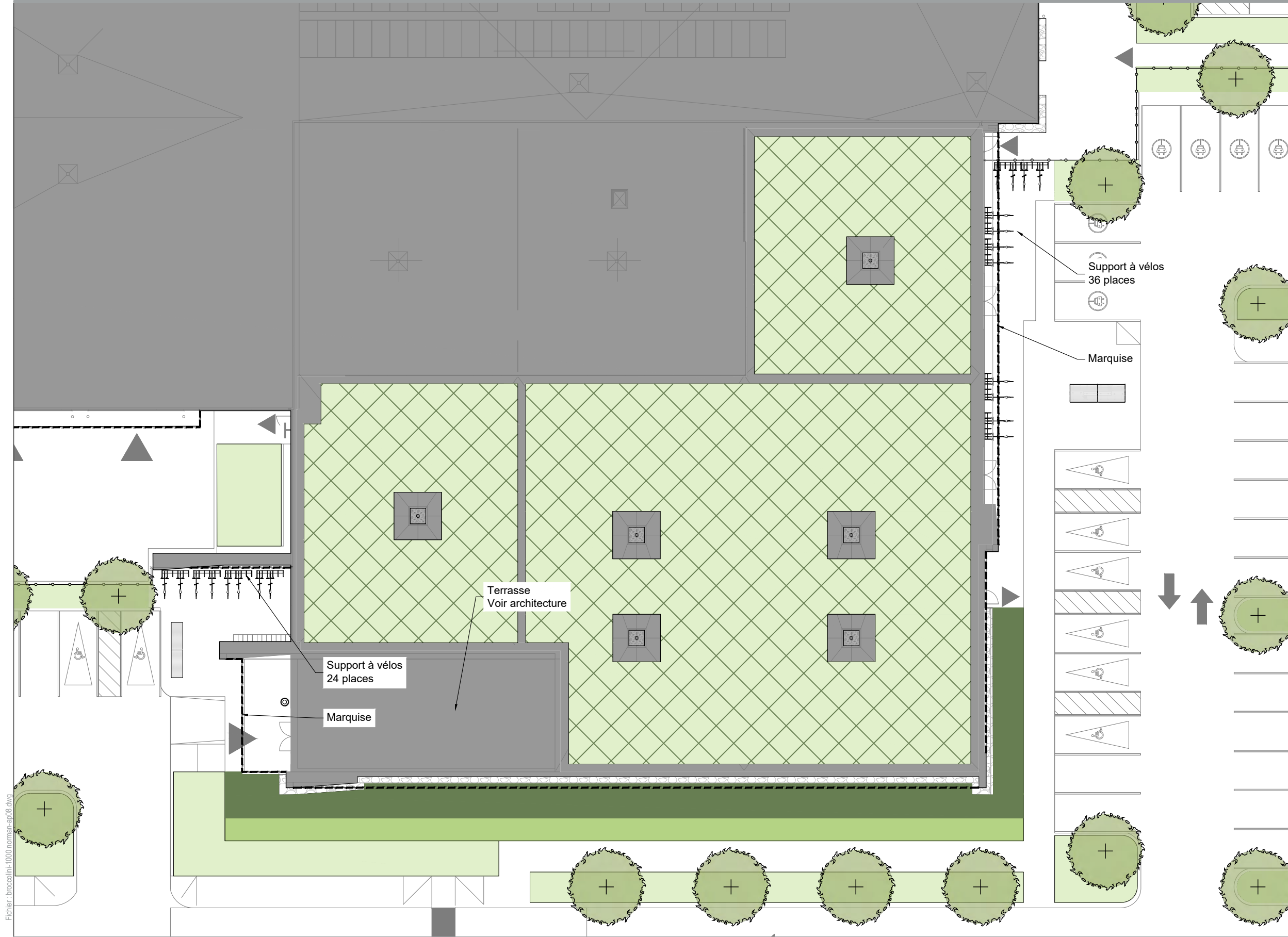
- Plan de site, fourni par NEUF architectes en date du 7 avril 2025.
- Plan d'architecture fourni par NEUF architectes en date du 8 avril 2025.
- Plan Civil fourni par EXP en date du 5 février 2025.

Notes générales :

Les dimensions sur le plan doivent être lues et non mesurées. Toute erreur ou omission doit être rapportée à Fahey et associés Inc. Les limites, superficies et titres de propriété devront être vérifiés par un arpenteur. **Ce plan ne doit pas être utilisé pour des fins de soumission et/ou de construction.**

Ce plan, cette infographie sont la propriété intellectuelle de Fahey et associés Inc. Toute reproduction totale ou partielle est conditionnée par un accord préalable explicite d'un collaborateur de Fahey et associés Inc.

Fichier : broccolini-1000 norman-ap08.dwg



Légende :

- Limite de propriété
- Bâtiment proposé
- Gazon proposé
- Massif de plantation proposé
- Toit vert proposé
- Arbre feuillu proposé
- Arbre conifère proposé
- Bancs proposés
- Panier à rebut proposé
- Support à vélos proposé
- Clôture proposée (par autres)
- Drain de toit proposé (par autres)

Source :

- Plan de site, fourni par NEUF architectes en date du 7 avril 2025.
- Plan d'architecture fourni par NEUF architectes en date du 8 avril 2025.
- Plan Civil fourni par EXP en date du 5 février 2025.

Notes générales :

Les dimensions sur le plan doivent être lues et non mesurées. Toute erreur ou omission doit être rapportée à Fahey et associés Inc. Les limites, superficies et titres de propriété devront être vérifiés par un arpenteur. **Ce plan ne doit pas être utilisé pour des fins de soumission et/ou de construction.**

Ce plan, cette infographie sont la propriété intellectuelle de Fahey et associés Inc. Toute reproduction totale ou partielle est conditionnée par un accord préalable explicite d'un collaborateur de Fahey et associés Inc.

ARBRES FEUILLUS
EN ZONE CONTAMINÉE



AGF - *Acer ginnala* 'Flame'



AMC - *Amelanchier canadensis*



SRI - *Syringa reticulata* 'Ivory silk'



OVI - *Ostrya virginiana*

ARBRES FEUILLUS
EN ZONE NON CONTAMINÉE



AFA - *Acer x freemanii* 'Autumn Blaze'



COC - *Celtis occidentalis*



CMS - *Crataegus x mordenensis* 'Snow bird'



GBP - *Ginkgo biloba* 'Princeton Sentry'



GSH - *Gleditsia triacanthos* 'Shademaster'



GDE - *Gymnocladus dioicus* 'Espresso'



QMA - *Quercus macrocarpa*



QRF - *Quercus robur* 'Fastigiata'

ARBRES CONFIÈRES EN
ZONE CONTAMINÉE



ABA - *Abies balsamea*



LLA - *Larix laricina*

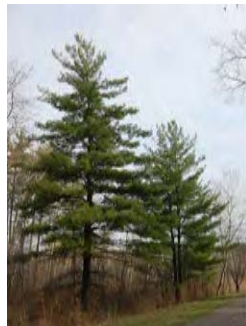
ARBRES CONFIÈRES EN
ZONE NON CONTAMINÉE



POM - *Picea omorika*



PIG - *Picea glauca*



PST - *Pinus strobus*

ARBUSTES CONIFÈRES



JCM - *Juniperus chinensis* 'Mint julep'



JCO - *Juniperus chinensis* 'Old Gold'

ARBUSTES FEUILLUS



AMA - *Aronia melanocarpa* 'Autumn Magic'



BMP - *Buddleia x* 'Miss Pearl'



CSF - *Cornus stolonifera* 'Arctic Fire'



SIC - *Stephanandra incisa crispa*



SPA - *Spirea x arguta*

VIVACES



APO - *Agastache* 'Poquito Orange'



SBQ - *Salvia sylvestris* 'Blue Queen'

GRAMINÉS



PVN - *Panicum virgatum* 'Northwind'



SEA - *Sesleria autumnalis*

TAPIS DE SÉDUMS



Compagnie : Soprema
Matelas de sedums
Sopranature

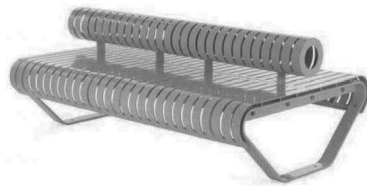
MOBILIER URBAIN



Compagnie : Équiparc
EP 3560 - URBANITI waste basket
Couleur : à venir
Dimension : P 508 mm X L 508 mm X H 1092 mm



Compagnie : Équiparc
EP 5930 - DIMANCHE support
à vélos, 5 places
Couleur : à venir
Dimension : P 405 mm X L 1391mm X H 743 mm



Compagnie : Équiparc
EP 1792 - MTL double bench
Couleur : à venir
Dimension : P 1112 mm X L 1765 mm X H 448 mm



Compagnie : Équiparc
Modele : EP 1791 - MTL banc
Couleur : à venir
Dimension : P 735 mm X L 1765 X H 448 mm

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

TENUE EN PRÉSENTIEL

12 MARS 2025

Emplacement : 1000-1050, rue Norman

La présente proposition de PPCMOI, incluant le PIIA, a fait l'objet d'une première présentation parallèlement à la démarche distincte de demande de démolition du bâtiment existant sur le site pour permettre aux requérants de débiter les travaux de déconstruction, qui a d'ailleurs été autorisée lors d'une précédente séance.

Ainsi, la demande vise l'approbation de la construction de deux (2) nouveaux bâtiments industriels sur un terrain de forme régulière comprenant un (1) lot distinct (1 702 862). La DAUSE tient à rappeler aux membres que le comité de démolition à autoriser la démolition complète de l'immeuble avec certains ajustements à la proposition.

Ces ajustements comprennent :

- L'ajout de panneaux solaires (45 000 pi²) sur la toiture du bâtiment principal comme mesure compensatoire en raison de l'impossibilité et de l'incompatibilité reliées à la gestion du biogaz et la présence de cheminées, d'ajouter une toiture végétalisée dans cette portion du toit (entrepôt);
- L'ajout de toitures végétalisées afin de compenser le manque à gagner des toits végétalisés proposés comptabilisant un total de 17 % alors que 40 % sont exigés en raison des enjeux de la rétention des eaux et la présence du biogaz ;
- Les enjeux de circulation qui consiste à interdire de tourner à gauche pour les camions de 53 pieds afin d'éviter des conflits entre les usages sensibles (secteurs résidentiels);
- La signature d'une entente entre les parties prenantes afin de prévoir les modalités d'entretien et d'accès à l'emprise de la servitude sur le domaine privé (guérite).

De plus, la DAUSE tient aussi à préciser les enjeux du projet qui sont :

- Un taux d'implantation proposé de 32,3 % conforme au PU, mais la norme fixée au zonage est de 35 % ;
- Le fait que la topographie du site dicte l'implantation du bâtiment principal plus éloigné de la rue Norman ainsi que celle de l'atelier mécanique faisant en sorte que la règle d'alignement ne peut pas être respectée;
- L'ajout de cheminée sur le toit à la suite de l'approbation du MELCCFP visant notamment la gestion du biogaz dans le sol;
- La rétention des eaux sur le site, présence de bassins souterrains et sur le toit;
- L'intégration sur le site de transformateur et de « Switchboard » d'Hydro-Québec affectant le taux de verdissement et l'ajout de plantation pour les camoufler.

Après discussions, les membres estiment intéressant le retrait de 37 cases de stationnement, afin d'augmenter le verdissement du site. Néanmoins, ils suggèrent fortement que le calibre (DHP) des arbres soit supérieur à 15 centimètres, de manière à assurer la pérennité des futures plantations d'arbres, en raison de la contamination des sols du site à l'étude.

Ils ont aussi évoqué le fait que la largeur des sentiers piétons des allées de stationnement doit être maintenue à 2,5 mètres, car les voitures stationnées risquent d'empiéter sur le trottoir.

Concernant les autres non-conformités évoquées ainsi que la conformité de la proposition aux objectifs et critères de PIIA reliés à la construction de bâtiments industriels, lors de la séance, les membres ont saisi les enjeux de la demande et rejoignent la DAUSE dans ses arguments.

Après discussion, les membres ont tenu à préciser qu'ils étaient satisfaits du parti architectural. Ils ont toutefois souhaité que des éléments visant l'aménagement paysager du site soient ajoutés à la proposition ou au Règlement de PPCMOI s'y rapportant, soit :

- Planter des arbres qui ont un DHP du tronc égal ou supérieur à 0,10 m (4 pouces) et une hauteur égale ou supérieure à 1,5 m (5 pieds);
- Planter des essences d'arbres répondant, le cas échéant, aux exigences du MELCCFP pour des sols en contraintes particulières;
- Respecter un taux de verdissement d'au moins 20 % et une canopée atteignant le minimum proposé, soit 39 %.
- Prévoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les sentiers piétonniers;
- Privilégier des aménagements paysagers (plantation d'arbustes, d'arbres et aussi le verdissement au sol) pour compenser la présence de dalle de béton supportant les 2 transformateurs et le « Switchboard » exigés par Hydro-Québec compte tenu de l'automatisation de l'entrepôt et de la future flotte de véhicules électriques;
- Aménager des toitures végétalisées correspondant à un total de 17 % (proposé) répartis sur le toit de chacun des deux nouveaux bâtiments;
- Installer des panneaux solaires (45 000 pi²) sur le toit du bâtiment principal.

Le tout selon les documents soumis en date du 7 mars 2025.

Enfin, les membres sont favorables pour l'annulation du dépôt de 2 000 000 \$ exigé en vertu de l'article 5.4 du Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles lors du comité de démolition qui a eu lieu le 13 novembre 2024, et d'exiger que ce montant de 2 000 000 \$ soit inclus comme garantie monétaire à la résolution de PPCMOI en vertu de l'article 23 du Règlement numéro RCA16-19002 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Pour les raisons précédemment citées, il est :

UNANIMENT RÉSOLU

De recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de résolution approuvant la construction de deux (2) nouveaux bâtiments industriels sur le lot numéro 1 702 862 du cadastre du Québec (futurs adresses 1000-1050, rue Norman), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA16-19002) aux conditions énumérées précédemment.



Rédigé par :
Meriem Essafi
Conseillère en aménagement
Aménagement urbain et services aux entreprises



Approuvé par :
Michel Séguin
Directeur
Aménagement urbain et services aux entreprises

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

RÉUNION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME TENUE EN PRÉSENTIEL 16 AVRIL 2025

Emplacement : Le lot numéro 1 702 862 du cadastre du Québec (rue Norman)

La présente proposition de PPCMOI, incluant le PIIA a été de nouveau présenté aux membres du CCU. Ainsi, le projet a été amélioré afin de donner suite aux recommandations des membres.

Les modifications consistent à revoir notamment la recommandation des membres qui étaient que le calibre (DHP) des arbres soit supérieur à 15 centimètres, de manière à assurer la pérennité des futures plantations d'arbres, en raison notamment de la contamination des sols du site à l'étude.

La DAUSE tient aussi à réitérer aux membres que le règlement de zonage réfère au DHS (soit diamètre à la hauteur de la souche) ce qui est aussi utilisé par les pépinières pour les commandes d'arbres. En guise de rappel, le règlement exige un tronc d'un minimum de 7 centimètres de DHS. C'est pourquoi la DAUSE recommande aux membres d'approuver le DHP demandé pour un DHS et que la proposition de diamètre sera quand même augmentée à 10 centimètres au lieu du minimum exigé de 7 centimètres.

Notons également que la demande vise l'approbation de la construction de deux (2) nouveaux bâtiments industriels sur un terrain de forme régulière comprenant un (1) lot distinct (1 702 862). La DAUSE tient à rappeler aux membres que le comité de démolition a autorisé la démolition complète de l'immeuble avec certains ajustements à la proposition.

Les nouvelles bonifications comprennent :

- Planter des essences d'arbres répondant, le cas échéant, aux exigences du MELCCP pour des sols en contraintes particulières et ayant un DHS d'au moins 10 cm;
- Respecter un taux de verdissement d'au moins 20 % et la plantation de 265 nouveaux arbres pour atteindre une canopée atteignant 37 %;
- Prévoir une largeur minimale de 2,5 mètres pour les sentiers piétonniers dans l'aire de stationnement des employés sauf pour un trottoir dont la largeur est moindre que celle exigée et des bandes végétalisées à l'intérieur des deux (2) aires de manœuvres des fourgonnettes et camions;
- Privilégier des aménagements paysagers (plantations d'arbustes, d'arbres et aussi le verdissement au sol) pour compenser la présence de dalles de béton supportant les 2 transformateurs et le « Switchboard » exigés par Hydro-Québec compte tenu de l'automatisation de l'entrepôt et de la future flotte de véhicules électriques;

- Aménager des toitures végétalisées correspondant à un total d'au moins 7 % (proposé) dont les aires sont précisées ci-bas, sur le toit de chacun des nouveaux bâtiments :
 - Aire de toit vert pour le bâtiment 1 : 2021 m²;
 - Aire de toit vert pour le bâtiment 2 : 959 m²

Enfin, la DAUSE a ajouté à la demande de PPCMOI l'usage de micro-centre de distribution locale ou comptoir de collecte pour le bâtiment 1, en plus des usages déjà autorisés à la grille des usages.

La DAUSE a présenté à nouveau le tableau des éléments dérogatoires à inclure dans la résolution de PPCMOI :

Densité:

- Pourcentage d'occupation du sol de 30 % (bâtiment 1) et de 2 % (bâtiment 2) alors que 35 % est exigé à la grille des normes d'implantation;
- Coefficient d'occupation du sol de 0,03 (bâtiment 2) en deçà du minimum requis de 0,20;

Usage :

- Usage de micro-centre de distribution urbaine ou de comptoir de collecte autorisé en plus des usages déjà autorisés à la grille des usages dont notamment l'entreposage de courte durée et centre de distribution des marchandises (transport);

Autres :

- Nombre total de cases de stationnement en deçà du nombre minimal de cases exigé;
- Largeur d'un trottoir dans l'aire de stationnement des employés en deçà de la largeur minimale de 2,5 m exigée;
- Nombre de quais de chargement dépassant le nombre maximal exigé;
- Pourcentage de toiture végétalisée exigée pour tout nouveau bâtiment d'une superficie égale ou supérieure à 2 000 m² non atteint pour le bâtiment 1, mais ajout d'une mesure compensatoire de panneaux solaires de 45 000 pi² sur le toit du bâtiment 1;
- Règle d'alignement visant l'implantation des futurs bâtiments en recul de la rue Norman et en raison de la dénivellation du site;
- Largeur proposée (environ 14,6 m) de la façade du bâtiment 2 en deçà de la largeur minimale exigée de 15,2 mètres à la grille des normes d'implantation.

Après discussion, les membres ont tenu à préciser qu'ils étaient satisfaits des ajustements proposés.

Le tout selon les documents soumis en date du 11 avril 2025.

Finalement, les membres sont toujours favorables pour l'annulation du dépôt de 2 000 000\$ exigé en vertu de l'article 5.4 du Règlement numéro RCA02-19003 régissant la démolition des immeubles lors du comité de démolition qui a eu lieu le 13 novembre 2024, et d'exiger que ce montant de 2 000 0000 \$ soit inclus comme garantie monétaire à la résolution de PPCMOI en vertu de l'article 23 du Règlement numéro RCA16-19002 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Pour les raisons précédemment citées, il est :

UNANIMENT RÉSOLU

De recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de résolution approuvant la construction de deux (2) nouveaux bâtiments industriels sur le lot numéro 1 702 862 du cadastre du Québec (rue Norman), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA16-19002) incluant un dépôt de garantie financière de 2 millions de dollars et aux conditions énumérées précédemment.



Rédigé par :
Meriem Essafi
Conseillère en aménagement
Aménagement urbain et services aux entreprises



Approuvé par :
Hakim Hani
Chef de division, Permis et inspection
Aménagement urbain et services aux entreprises

DÉLÉGATION DE POUVOIRS - Michel SÉGUIN

De Diane ST-GERMAIN <diane.st-germain@montreal.ca>
de la part de
Michel SEGUIN <michel.seguin@montreal.ca>

Date Jeu 2025-04-10 14:55

À Maja VODANOVIC <maja.vodanovic@montreal.ca>; Micheline ROULEAU <micheline.rouleau@montreal.ca>; Younes BOUKALA <younes.boukala@montreal.ca>; Michele FLANNERY <michele.flannery@montreal.ca>; Vicki GRONDIN <vicki.grondin@montreal.ca>; 88 DYN Lachine <88_lachine@montreal.ca>

Cc Hakim HANI <hakim.hani@montreal.ca>; Sherley HENRY <sherley.henry@montreal.ca>; Claudie JOLICOEUR <claudie.jolicoeur@montreal.ca>; Laura SEVENO <laura.seveno@montreal.ca>; Pablo DE PAZ VELA <pablo.depazvela@montreal.ca>

Bonjour,

Conformément à l'article 25 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4), je désigne **Madame Ann Tremblay**, Directrice services administratifs et projets urbains pour me remplacer, du **13 au 18 avril 2025** inclusivement, dans l'exercice de mes fonctions de directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et exercer tous les pouvoirs s'y rattachant.

Également,

Conformément à l'article 25 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4), je désigne **M. André Hamel**, Directeur d'arrondissement pour me remplacer, du **19 au 25 avril 2025** inclusivement, dans l'exercice de mes fonctions de directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et exercer tous les pouvoirs s'y rattachant.

Et j'ai signé,

Michel Séguin
Directeur
Direction aménagement urbain
et services aux entreprises


1800, boulevard Saint-Joseph
Arrondissement de Lachine
1800, boulevard Saint-Joseph
Lachine (Québec) H8S 2N4
514 639-2145
michel.seguin@montreal.ca