

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION CA26 19 0161

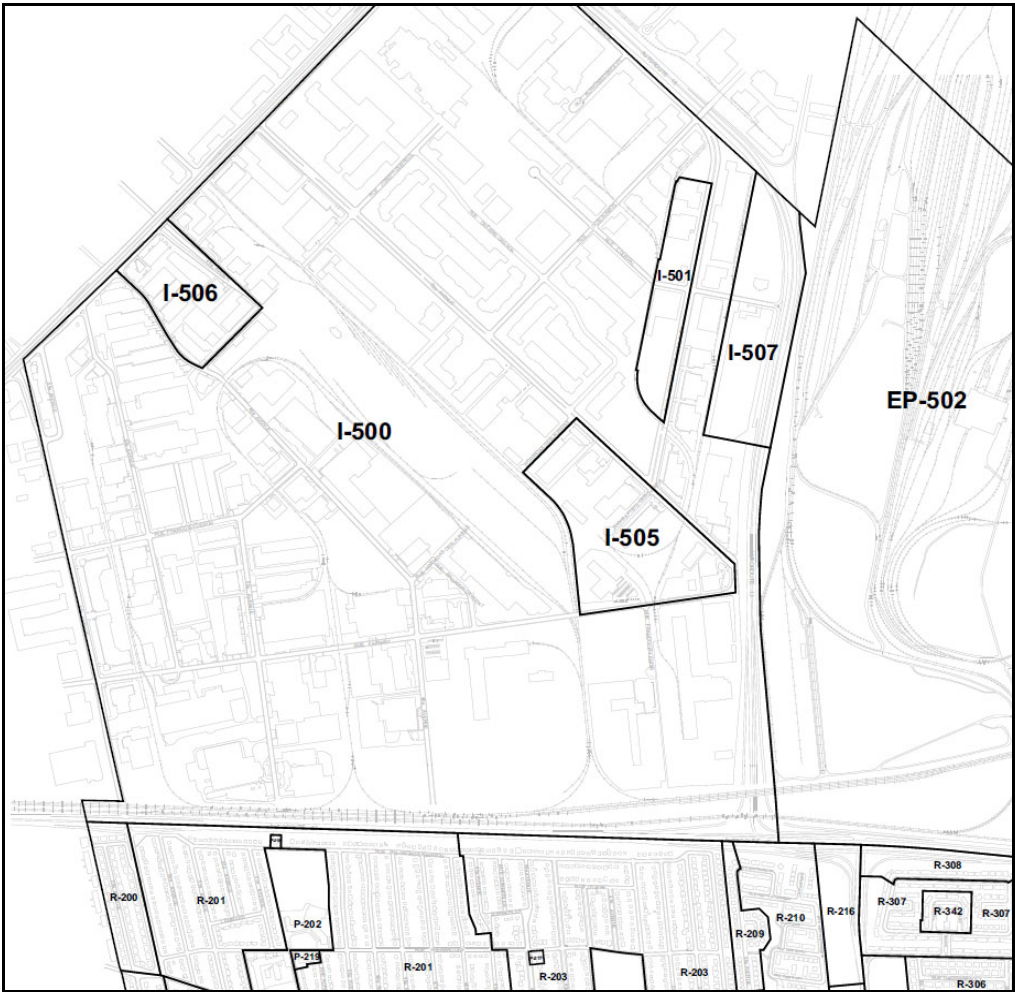
PREMIER PROJET VISANT À AUTORISER L'AGRANDISSEMENT DU LOT NUMÉRO 2 437 121 DU CADASTRE DU QUÉBEC (1111, RUE FRANÇOIS-LENOIR) À MÊME LE LOT NUMÉRO 6 047 880 POUR FINS D'AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE D'ENTREPOSAGE DE MACHINERIE LOURDE.

AVIS est, par la présente, donné par le soussigné de ce qui suit :

1. Le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance ordinaire tenue le 6 juillet 2026, le premier projet de résolution **CA26 19 0161** décrit ci-dessus.
2. Ce premier projet de résolution est adopté en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble RCA16-19002.
3. Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ce premier projet de résolution fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **14 juillet 2026, à compter de 18 h**, dans la salle du conseil de la mairie d'arrondissement, située au 1800, boulevard Saint-Joseph, à Montréal.
4. Ce projet de résolution a pour objet d'autoriser l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 du cadastre du Québec (1111, rue François-Lenoir) à même le lot numéro 6 047 880 pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde.
5. Au cours de cette assemblée publique, la mairesse de l'arrondissement, ou toute personne désignée par elle, expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.
6. Ce projet particulier est situé dans la zone I-500, et contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire relativement aux éléments suivants :
 - Le coefficient d'occupation du sol minimal;
 - Le taux d'implantation au sol minimal.
7. Ces dispositions sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter de la zone I-500 et des zones contiguës I-501, I-505, I-506, I-507, EP-502, R-200, R-201, R-203, R-209, R-210.
8. Le présent avis, le projet de résolution, incluant les annexes de localisation (annexe A) et de proposition d'aménagement (annexe B) et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte peuvent être consultés sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : montreal.ca/lachine. Ils peuvent également être consultés au Bureau Accès Montréal, situé au 1800, boulevard Saint-Joseph, du lundi au jeudi, de 8 h 30 à 17 h, et le vendredi, de 8 h 30 à midi. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir, sans frais, une copie du projet de résolution.

Fait à Montréal, arrondissement de Lachine, le **7 juillet 2026**

Fredy Alzate
Secrétaire d'arrondissement





PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MONTRÉAL

ARRONDISSEMENT DE LACHINE

CERTIFICAT DE PUBLICATION DE L'AVIS PUBLIC

Conformément au *Règlement sur la publication des avis publics de l'arrondissement de Lachine* (RCA20-19002), adopté le 9 mars 2020, je soussigné, Fredy Alzate, secrétaire d'arrondissement de l'arrondissement de Lachine, certifie par la présente que l'avis public concernant l'assemblée publique de consultation relative à l'adoption du premier projet de résolution visant à autoriser l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 du cadastre du Québec (1111, rue François-Lenoir) à même le lot numéro 6 047 880 pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde, a été publié sur le site Web de la Ville de Montréal le 7 juillet 2026.

DONNÉ À MONTRÉAL, ce 7 juillet 2026

Fredy Alzate
Secrétaire d'arrondissement

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 6 juillet 2026

Résolution : CA26 19 0161

Adoption du premier projet de résolution - PPCMOI afin d'autoriser l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 du cadastre du Québec (1111, rue François-Lenoir) à même le lot numéro 6 047 880 pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde

Il est proposé par Jacques FILION

appuyé par Nancy BERTHELOT

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA16-19002)*, le premier projet de résolution autorisant l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 du cadastre du Québec (1111, rue François-Lenoir) à même le lot numéro 6 047 880 pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde.

CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé par les lots portant les numéros 2 437 121 et 6 047 880 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le document intitulé « 1111_rue_François-Lenoir - Localisation » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II
AUTORISATIONS

2. Malgré le *Règlement numéro 2710 sur le zonage* applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 à même le lot numéro 6 047 880 du cadastre du Québec pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde est autorisé aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 4.1.3.1 b) i), 4.1.3.1 b) ii), 4.2.8.1, 4.2.8.4, 4.2.11, 4.2.12, 4.14.5 g) ii) et 4.15 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ainsi qu'au taux d'implantation minimal et au coefficient d'occupation du sol minimal prévus à la Grille des normes d'implantation numéro 21B/38B relative à la zone I-500 et incluse à l'annexe C du *Règlement numéro 2710 sur le zonage*.

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

CHAPITRE III
CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1

LOTISSEMENT

4. Le projet doit faire l'objet d'un permis d'opération cadastrale visant le remembrement des lots portant les numéros 2 437 121 et 6 047 880 du cadastre du Québec ou d'une procédure de réunification des lots sous un même matricule afin de constituer un (1) seul terrain, et ce préalablement à l'obtention du permis d'aménagement.

SECTION 2

BÂTIMENT

5. Le coefficient d'occupation du sol doit être de 0,10 minimum.

6. Le taux d'implantation au sol doit être de 9% minimum.

7. Les aires de chargement sont autorisées en cour avant.

SECTION 3

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS

8. L'aménagement des cours doit être conforme à celui illustré à la page 4 du document intitulé « 1111_rue_François-Lenoir - Proposition » joint en annexe B à la présente résolution.

9. L'aire d'entreposage, correspondant aux limites du lot numéro 6 047 880, doit être recouverte par un des matériaux ou une combinaison des matériaux suivants :

1° Un matériau inerte dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29, à l'exception du gravier, dont la surface peut se drainer vers un espace perméable verdi représentant au moins 20 % de la surface perméable du stationnement. Le pourcentage peut être réduit à 10 % si l'espace perméable est considéré comme une infrastructure verte drainante;

2° Un pavé alvéolé en béton comblé par des végétaux ou du gravier d'un IRS d'au moins 29;

3° Un pavé uni à joints perméables, le béton perméable ou le pavage perméable;

4° Une combinaison de matériau inerte, pavé alvéolé ou perméable, béton perméable ou pavage perméable se drainant vers des bandes paysagères.

L'indice IRS doit être confirmé par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel.

Le matériau de revêtement doit être entretenu et réparé de manière à maintenir un IRS d'au moins 29, lorsque requis.

SECTION 4

AUTRE CONDITION

10. Préalablement à la délivrance du permis, un rapport biologique sur la situation de la couleuvre brune sur le lot numéro 6 047 880 ainsi que toutes les dispositions nécessaires au respect de ses conclusions doivent être soumis à l'arrondissement.

SECTION 5

DÉLAI DE RÉALISATION

11. Les travaux d'aménagement du terrain doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution et doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant le début des travaux.

12. En cas de non-respect des délais prévus à l'article 11, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION 6
GARANTIE MONÉTAIRE

13. Préalablement à la délivrance du permis d'aménagement extérieur visé par la présente résolution, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000 \$ 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 d'aménagement extérieur 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 « 1111_RUE_FRANÇOIS-LENOIR - LOCALISATION »

ANNEXE B
DOCUMENT INTITULÉ «1111_RUE_FRANÇOIS-LENOIR – PROPOSITION »

RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

47.09 1266470013

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 juillet 2026

COPIE CERTIFIÉE CONFORME, le 7 juillet 2026

Fredy Enrique ALZATE POSADA
Secrétaire d'arrondissement



Dossier # : 1266470013

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 l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 du cadastre du Québec (1111, rue François-Lenoir) à même le lot numéro 6 047 880 pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde

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 l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 du cadastre du Québec (1111, rue François-Lenoir) à même le lot numéro 6 047 880 pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde.

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé par les lots portant les numéros 2 437 121 et 6 047 880 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le document intitulé « 1111_rue_François-Lenoir - Localisation » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré le *Règlement numéro 2710 sur le zonage* applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 à même le lot numéro 6 047 880 du cadastre du Québec pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde est autorisé aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 4.1.3.1 b) i), 4.1.3.1 b) ii), 4.2.8.1, 4.2.8.4, 4.2.11, 4.2.12, 4.14.5 g) ii) et 4.15 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ainsi qu'au taux d'implantation minimal et au coefficient d'occupation du sol minimal prévus à la Grille des normes d'implantation numéro 21B/38B relative à la zone I-500 et incluse à l'annexe C du *Règlement numéro 2710 sur le zonage*.

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

CHAPITRE III

CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1

LOTISSEMENT

4. Le projet doit faire l'objet d'un permis d'opération cadastrale visant le remembrement des lots portant les numéros 2 437 121 et 6 047 880 du cadastre du Québec ou d'une procédure de réunification des lots sous un même matricule afin de constituer un (1) seul terrain, et ce préalablement à l'obtention du permis d'aménagement.

SECTION 2

BÂTIMENT

5. Le coefficient d'occupation du sol doit être de 0.10 minimum.

6. Le taux d'implantation au sol doit être de 9% minimum.

7. Les aires de chargement sont autorisées en cour avant.

SECTION 3

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS

8. L'aménagement des cours doit être conforme à celui illustré à la page 4 du document intitulé « 1111_rue_François-Lenoir - Proposition » joint en annexe B à la présente résolution.

9. L'aire d'entreposage, correspondant aux limites du lot numéro 6 047 880, doit être recouverte par un des matériaux ou une combinaison des matériaux suivants :

1° Un matériau inerte dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29, à l'exception du gravier, dont la surface peut se drainer vers un espace perméable verti représentant au moins 20 % de la surface perméable du stationnement. Le pourcentage peut être réduit à 10 % si l'espace perméable est considéré comme une infrastructure verte drainante;

2° Un pavé alvéolé en béton comblé par des végétaux ou du gravier d'un IRS d'au moins 29;

3° Un pavé uni à joints perméables, le béton perméable ou le pavage perméable;

4° Une combinaison de matériau inerte, pavé alvéolé ou perméable, béton perméable ou pavage perméable se drainant vers des bandes paysagères.

L'indice IRS doit être confirmé par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel.

Le matériau de revêtement doit être entretenu et réparé de manière à maintenir un IRS d'au moins 29, lorsque requis.

SECTION 4

AUTRE CONDITION

10. Préalablement à la délivrance du permis, un rapport biologique sur la situation de la couleuvre brune sur le lot numéro 6 047 880 ainsi que toutes les dispositions nécessaires au respect de ses conclusions doivent être soumis à l'arrondissement.

SECTION 5

DÉLAI DE RÉALISATION

11. Les travaux d'aménagement du terrain doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution et doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant le début des travaux.

12. En cas de non-respect des délais prévus à l'article 11, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION 6

GARANTIE MONÉTAIRE

13. Préalablement à la délivrance du permis d'aménagement extérieur visé par la présente résolution, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000 \$ 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 d'aménagement extérieur 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 « 1111_RUE_FRANÇOIS-LENOIR - LOCALISATION »

ANNEXE B
DOCUMENT INTITULÉ «1111_RUE_FRANÇOIS-LENOIR – PROPOSITION »

Signé par Ann TREMBLAY **Le** 2026-06-30 16:27

Signataire :

Ann TREMBLAY

Directrice
Lachine , Direction des services administratifs et des projets urbains

IDENTIFICATION

Dossier # :1266470013

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 l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 du cadastre du Québec (1111, rue François-Lenoir) à même le lot numéro 6 047 880 pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde

CONTENU

CONTEXTE

Demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 du cadastre du Québec (1111, rue François-Lenoir) à même le lot numéro 6 047 880 pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DESCRIPTION

La compagnie DAY & ROSS INC. projette d'aménager une aire d'entreposage de machinerie lourde dans le terrain (lot numéro 6 047 880), situé entre l'ancien Centre de tri des matières résiduelles (CTMR) et le site de la compagnie. Le lot visé a été créé à la suite de la subdivision du terrain acquis par la Ville de Montréal, en 2015, pour les besoins de la construction du CTMR. Le lot résiduel est resté vacant depuis.

Dans l'objectif d'améliorer ses opérations et de rapprocher son matériel roulant du site de ses activités, la Compagnie DAY & ROSS INC. a soumis un projet d'aménagement d'une aire d'entreposage extérieur de machinerie lourde (camions-tracteurs), comptant initialement 97 cases et accessible par la rue François-Lenoir.

Le terrain est actuellement occupé par un boisé dont l'inventaire complet des arbres, ainsi qu'un rapport forestier et une étude de potentiel de présence faunique, ont été soumis à l'arrondissement pour les besoins de l'analyse de la proposition.

En complément au projet d'aménagement de l'aire d'entreposage de machinerie lourde, les requérants prévoient d'améliorer le verdissement dans le stationnement des employés et visiteurs. Actuellement, il compte quelques bandes de verdure sans plantation qui seront agrémentées et plantées d'arbres et d'arbustes. Des îlots de verdure, plantés, seront également ajoutés.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) détaille son analyse et ses recommandations (pièce jointe 03) afin de permettre aux membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de se positionner sur la demande des requérants d'aménager

une aire d'entreposage de machinerie lourde sur le lot portant le numéro 6 047 880.

Le projet de résolution permet de mettre en conformité plusieurs éléments dérogatoires dont certains sont susceptible d'approbation référendaire, soit, le Coefficient d'occupation au sol (COS) et le taux d'implantation.

JUSTIFICATION

Lors de l'analyse préliminaire du projet par la DAUSE, la demande a été jugée recevable, puisqu'elle permet d'atteindre l'objectif de maintien et d'amélioration des activités de la compagnie DAY & ROSS INC., domiciliée à Lachine depuis le début des années 2000, qui contribue pleinement au dynamisme économique du secteur industriel lachinois et répond en ce sens aux objectifs du PUM en la matière. Toutefois, le site visé soulève un enjeu écologique important puisqu'il s'agit d'un boisé comptant 158 arbres, dont 41 montrent des signes de dépérissement ou mourant, et qui pourrait potentiellement abriter des espèces fauniques.

Ainsi, plusieurs études ont été mandatées par le requérant afin de s'assurer de rejoindre les orientations du Schéma d'aménagement et de développement en ce qui a trait aux espèces protégées.

1. Inventaire des arbres et rapport forestier

Les documents soumis par le requérant ont été analysés et ont permis d'améliorer la proposition d'abattage et de plantation en apportant de légères modifications aux aménagements prévus, soit une diminution du nombre d'espaces d'entreposage (87) et l'agrandissement des îlots de verdure permettant d'obtenir un total de 124 arbres entre ceux conservés et ceux proposés, y compris dans le stationnement pour les employés et les visiteurs.

Précisons que sur les 158 arbres, 125 seront abattus, dont 41 pour état de détérioration avancé et 84 pour entrave aux travaux, conformément au règlement sur le zonage.

Le remplacement des arbres a également permis de faire des choix d'essences compatibles avec l'environnement d'accueil et entre elles. Cela a également offert la possibilité de cibler les emplacements adéquats et de réunir les plantations afin d'assurer un plus grand potentiel de survie des arbres ainsi que d'intégrer les arbres conservés à une végétation saine qui assurera leur survie.

2. Étude de potentiel faunique

Une évaluation du potentiel faunique sur le lot visé a conclu la présence possible de la couleuvre brune puisque la friche en constitue un habitat favorable. Afin de s'assurer de respecter cette présence et de prendre les mesures nécessaires à la survie de cette faune, le cas échéant, un relevé est en élaboration. Les conclusions de ce dernier seront considérées dans la suite des démarches.

Étude réglementaire

L'analyse de la proposition a mis en exergue un certain nombre de non-conformités notamment en termes de verdissement et de plantations mais également en termes de densité qui représente l'objet principal de cette demande.

a. Objet du Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

La réglementation en vigueur prévoit que toute aire d'entreposage doive être aménagée sur

le terrain sur lequel est situé l'usage desservi ou sur un terrain situé à moins de 150 mètres de celui-ci, à condition que le terrain en question abrite un bâtiment et que le nombre de cases de stationnement total couvre les besoins des usages présents sur ledit terrain.

Dans le cas qui nous occupe, les dispositions précédemment ne peuvent être rejointes pour les raisons suivantes :

- Les lots portant les numéros 6 047 880 (aire d'entreposage projetée) et 2 437 121 (bâtiment et stationnement actuel) ne portent pas le même numéro de matricule, et ce, bien qu'ils appartiennent au même propriétaire, et ne peuvent ainsi former un seul terrain en vertu du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ;
- Le lot 6 047 880, bien que situé à moins de 150 mètres du site de la compagnie DAY & ROSS INC., ne peut accueillir une aire d'entreposage puisqu'il est actuellement vacant.

Les éléments cités soulèvent des enjeux d'usage et de densité qui impliquent une procédure de projet particulier suivant deux avenues :

- Usage : dans le cas où les deux lots précédemment cités ne constituent pas un même terrain et qu'une aire d'entreposage est aménagée sur le lot numéro 6 047 880, actuellement vacant, le projet est considéré dérogatoire à l'usage;
- Densité : en ajoutant le lot 6 047 880 au site actuel de la compagnie DAY & ROSS INC., la densité de celui-ci devient dérogatoire en termes de taux d'implantation et de COS (rapport de la somme des superficies de planchers et de celle du terrain qui, par ailleurs, sont déjà dérogatoires puisqu'elles n'atteignent pas les dispositions minimums prévues par le règlement de zonage de 35 % et 0.2 respectivement.

Bien que la proposition ne rejoigne pas l'objectif du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de densité et de compacité dans les secteurs industriels, la DAUSE recommande la seconde option.

En effet, l'objectif derrière le besoin d'augmenter la densité et la compacité des secteurs industriels est la rétention et le développement des industries sur le territoire de la Ville. En ce sens, l'aménagement d'une aire de stationnement qui permet à la compagnie DAY & ROSS INC. d'accroître et d'optimiser ses activités contribue fortement à retenir l'entreprise sur son site actuel et à participer au dynamisme de l'économie lachinoise et montréalaise.

De plus, le secteur industriel lachinois, de par son emplacement à proximité des chemins de fer, des autoroutes, de l'aéroport et du port de Montréal, lui confère une vocation axée sur le transport et l'entreposage et dont les besoins en espaces extérieurs sont essentiels à sa pérennité.

Ainsi, l'avenue d'un agrandissement du bâtiment actuel n'est pas envisagée par le propriétaire, puisque l'espace intérieur est suffisant à la gestion et à la coordination des activités de transport de la compagnie, dont l'essentiel de ses opérations s'effectue à l'extérieur.

Rappelons également que le lot numéro 6 047 880 est un lot résiduel, issu de l'acquisition du terrain du Centre de tri des matières résiduelles de la Ville de Montréal en 2015. Bien que de dimensions conformes au règlement en vigueur, la configuration en longueur et la superficie du lot ne permettent pas son redéveloppement dans le contexte industriel lachinois. Il est donc plus judicieux de l'annexer au site de la compagnie DAY & ROSS INC. dans une vision d'expansion ou de changement d'usage à venir.

Enfin, la proposition soumise permet d'améliorer l'espace de stationnement existant en

matière de verdissement (augmentation de l'espace vert) et de plantation (aucun arbre existant – 25 arbres à planter) et rejoint ainsi l'orientation du PUM d'améliorer la canopée et végétation des sites existants et celle d'une gestion durable des eaux pluviales puisque le projet prévoit une noue végétale, de plusieurs dizaines de mètres, le long de la ligne entre les deux lots.

b. Autres éléments dérogatoires

L'analyse réglementaire préliminaire a mis en exergue les éléments dérogatoires, visant essentiellement les dispositions de verdissement et de plantation.

Nombre d'arbres

L'analyse réglementaire conclut à un nombre minimal de 270 arbres afin de répondre à plusieurs dispositions relatives au nombre d'arbres requis s'appliquant au projet soumis :

- Un arbre par 7 mètres linéaires le long des lignes adjacentes à une rue, soit 10 arbres requis;
- Un arbre par 250 mètres carrés de terrain non construit, soit 270 arbres;
- Le remplacement des arbres abattus, soit 125 arbres.

Superficie de verdissement

La superficie de verdissement doit atteindre un minimum de 20 % de la superficie non construite du terrain, or la proposition ne dépasse pas 9.5 %, ce qui correspond à près de 7200 m.c.

Cette superficie doit inclure des îlots de verdure correspondant à 6 % de la superficie dédiée au stationnement qui est assurée sur le lot ajouté (6 047 880) mais pas pour l'ensemble du site.

Pour ces deux points, la proposition ne rejoint pas les minimums requis principalement considérant la configuration du site actuel dont près de 90 % de la superficie est dédiée au stationnement et à la circulation. Cependant, la mise en conformité n'est pas réalisable puisque, outre le stationnement pour employés et visiteurs ainsi que la nouvelle aire de stationnement, l'espace réservé au camionnage doit être libre de tout obstacle (arbre, îlot de verdure) pour une circulation fluide et sécuritaire.

Bandes de verdure

Toute ligne adjacente à une rue doit être bordée d'une bande de verdure d'une largeur de 4,9 mètres que la proposition ne rejoint pas sur une portion équivalente à une douzaine de mètres le long de la limite du lot portant le numéro 2 437 121 et de la rue François-Lenoir. Cet espace est existant et occupé par quatre (4) cases de stationnement qu'il s'agira de supprimer afin de se conformer or, la DAUSE ne recommande pas cette suppression, puisqu'elle diminuerait davantage le nombre de stationnements qui a déjà été tronqué de 13 cases sur les 144 cases existantes afin de créer des îlots de verdure, de planter et d'améliorer la circulation.

Critères d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le projet d'aménagement d'une aire de stationnement n'est pas assujéti au règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Critères du PPCMOI

Les détails de l'analyse multicritères sont consignés dans le tableau des critères d'évaluation joint au dossier (p.j. 03b).

Enjeu du PPCMOI

Au-delà de l'enjeu réglementaire (densité), le projet fait appel à des considérations économiques, puisque la proposition est motivée par les besoins opérationnels de la compagnie DAY & ROSS INC. et ainsi la viabilité de son site lachinois.

Ainsi, les membres sont invités à considérer davantage l'impact économique de l'intervention sur le territoire lachinois et montréalais.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

- Adoption d'un premier projet de résolution (6 juillet 2026);
- publication de l'avis public annonçant l'assemblée publique de consultation;
- Tenue d'une assemblée publique de consultation (à déterminer);
- Adoption d'un second projet de résolution, avec ou sans modification (à déterminer)
- Processus d'approbation référendaire;
- Adoption finale de la résolution (séance à déterminer);
- Certificat de conformité et entrée en vigueur de la résolution conformément à la Loi.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Bien que le CCU ait recommandé favorablement le projet sans condition additionnelle, la résolution intègre des conditions administratives, environnementales et d'exécution jugées nécessaires à l'encadrement du projet.

Un examen de conformité au schéma d'aménagement par le service de l'urbanisme est requis pour ce projet.

À la suite des 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

Fella Amina MAHERZI
Conseillère en planification

Tél : 514 639-2128
Télécop. : 514 780-7709

ENDOSSÉ PAR

Ann TREMBLAY
Directrice

Tél : (438) 354-5196
Télécop. :

Le : 2026-06-25

ARRONDISSEMENT LACHINE
RÉSOLUTION
XXXXXXXXXX

IL EST RECOMMANDÉ :

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 l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 du cadastre du Québec (1111, rue François-Lenoir) à même le lot numéro 6 047 880 pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde.

CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé par les lots portant les numéros 2 437 121 et 6 047 880 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le document intitulé « 1111_rue_François-Lenoir - Localisation » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II
AUTORISATIONS

2. Malgré le *Règlement numéro 2710 sur le zonage* applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement du lot numéro 2 437 121 à même le lot numéro 6 047 880 du cadastre du Québec pour fins d'aménagement d'un espace d'entreposage de machinerie lourde est autorisé aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 4.1.3.1 b) i), 4.1.3.1 b) ii), 4.2.8.1, 4.2.8.4, 4.2.11, 4.2.12, 4.14.5 g) ii) et 4.15 du *Règlement numéro 2710 sur le zonage* ainsi qu'au taux d'implantation minimal et au coefficient d'occupation du sol minimal prévus à la Grille des normes d'implantation numéro 21B/38B relative à la zone I-500 et incluse à l'annexe C du *Règlement numéro 2710 sur le zonage*.

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

CHAPITRE III
CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1
LOTISSEMENT

4. Le projet doit faire l'objet d'un permis d'opération cadastrale visant le remembrement des lots portant les numéros 2 437 121 et 6 047 880 du cadastre du Québec ou d'une procédure de réunification des lots sous un même matricule afin de constituer un (1) seul terrain, et ce préalablement à l'obtention du permis d'aménagement.

SECTION 2
BÂTIMENT

5. Le coefficient d'occupation du sol doit être de 0,10 minimum.

6. Le taux d'implantation au sol doit être de 9 % minimum.

7. Les aires de chargement sont autorisées en cour avant.

SECTION 3

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS

8. L'aménagement des cours doit être conforme à celui illustré à la page 4 du document intitulé « 1111_rue_François-Lenoir - Proposition » joint en annexe B à la présente résolution.

9. L'aire d'entreposage, correspondant aux limites du lot numéro 6 047 880, doit être recouverte par un des matériaux ou une combinaison des matériaux suivants :

1° Un matériau inerte dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29, à l'exception du gravier, dont la surface peut se drainer vers un espace perméable verti représentant au moins 20 % de la surface perméable du stationnement. Le pourcentage peut être réduit à 10 % si l'espace perméable est considéré comme une infrastructure verte drainante;

2° Un pavé alvéolé en béton comblé par des végétaux ou du gravier d'un IRS d'au moins 29;

3° Un pavé uni à joints perméables, le béton perméable ou le pavage perméable;

4° Une combinaison de matériau inerte, pavé alvéolé ou perméable, béton perméable ou pavage perméable se drainant vers des bandes paysagères.

L'indice IRS doit être confirmé par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel.

Le matériau de revêtement doit être entretenu et réparé de manière à maintenir un IRS d'au moins 29, lorsque requis.

SECTION 4

AUTRE CONDITION

10. Préalablement à la délivrance du permis, un rapport biologique sur la situation de la couleuvre brune sur le lot numéro 6 047 880 ainsi que toutes les dispositions nécessaires au respect de ses conclusions doivent être soumis à l'arrondissement.

SECTION 5

DÉLAI DE RÉALISATION

11. Les travaux d'aménagement du terrain doivent débuter dans les vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution et doivent être complétés dans les douze (12) mois suivant le début des travaux.

12. En cas de non-respect des délais prévus à l'article 11, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION 6

GARANTIE MONÉTAIRE

13. Préalablement à la délivrance du permis d'aménagement extérieur visé par la présente résolution, une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000 \$ 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 d'aménagement extérieur 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

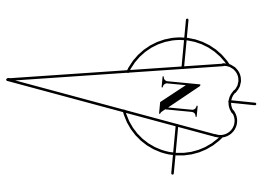
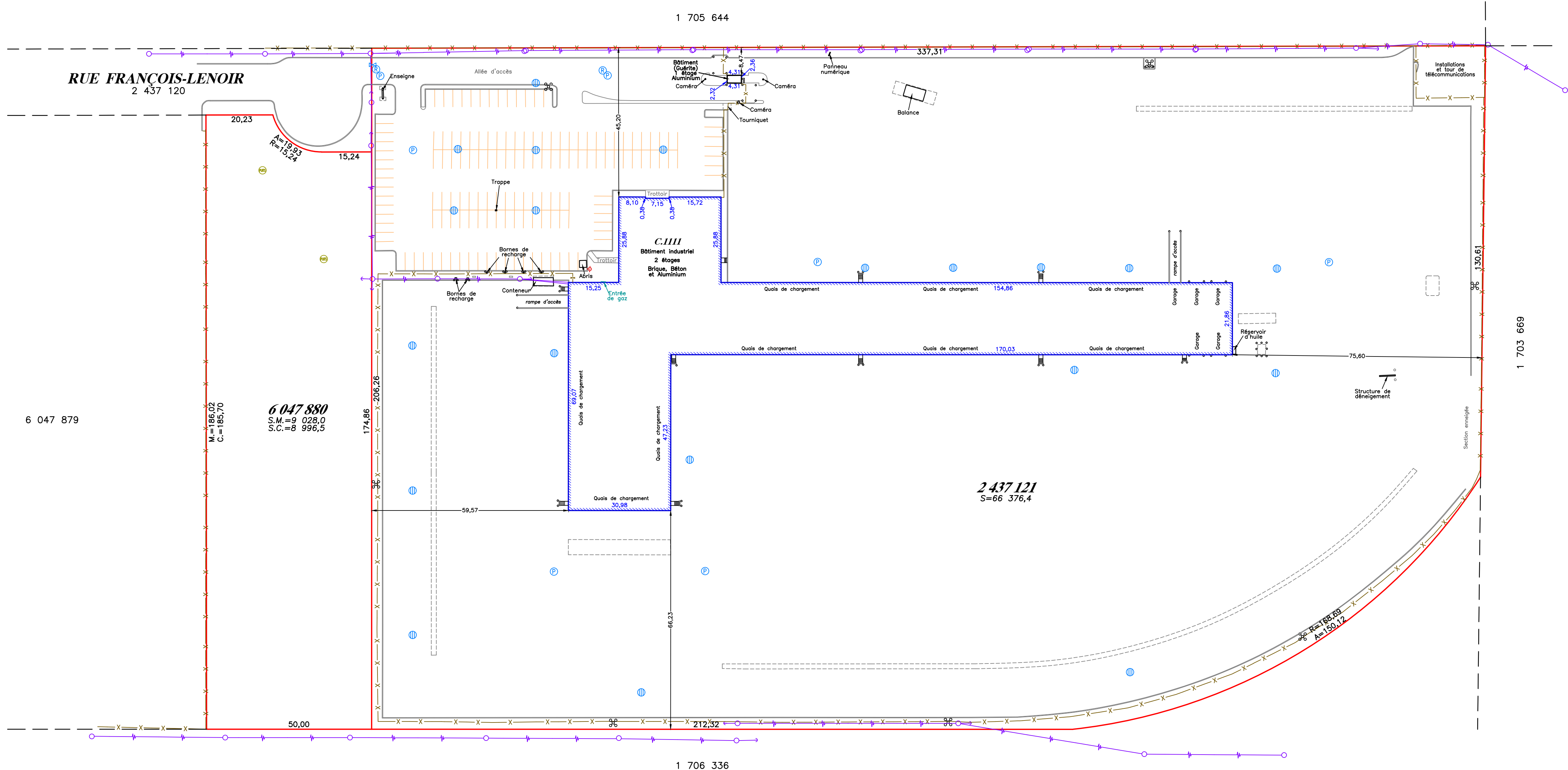
DOCUMENT INTITULÉ « 1111_RUE_FRANÇOIS-LENOIR - LOCALISATION »

ANNEXE B

DOCUMENT INTITULÉ «1111_RUE_FRANÇOIS-LENOIR - PROPOSITION »

Annexe A





NOTES GÉNÉRALES

- Le rapport accompagnant ce plan fait partie intégrante du présent certificat de localisation. Ce certificat de localisation a été préparé pour des fins de vente et d'hypothèque et il ne devra pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins sans l'autorisation écrite de la soussignée.
- Certains détails existants pourraient ne pas apparaître sur ce plan dû aux conditions d'enneigement sur le terrain à la date du levé.

LÉGENDE	
	Clôture
	Ligne de lot
	Lot bornant
	Dalle de béton
	Marquage
	Bordure
	Câbles aériens d'utilité publique
	Poteau/Hauban
	Borne-fontaine
	Lampadaire multiple
	Regard d'égout pluvial
	Regard d'égout non-identifié
	Puits
	Valve
	Bollard

Note sur les dimensions cadastrales

M. Dimension selon les mesures prises sur le terrain

C. Dimension selon le cadastre du Québec

ZONE I-500

LEVÉ LES 16, 17 et 18 mars 2026

Les mesures du bâtiment sont prises sur les murs de fondation. Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI). 1 pied (mesure anglaise) = 0.3048 mètre.



MÉTRICA
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES INC.

4650, boul. des Laurentides
Bureau 310
Laval, Qc
H7K 2J4

450 625.7580
450 625.3081
info@metrica.ag

PLAN QUI FAIT PARTIE INTÉGRANTE DU CERTIFICAT DE LOCALISATION

Préparé et signé numériquement à LAVAL

ANDRÉANNE MASSON, arpenteur-géomètre

Copie certifiée conforme:

LOT(S) NO(S):	2 437 121 et 6 047 880
CADASTRE OFFICIEL:	CADASTRE DU QUÉBEC
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE:	MONTRÉAL
MUNICIPALITÉ:	MONTRÉAL (Arrondissement de Lachine)
ÉCHELLE:	1:750
DATE:	2026-04-01
MINUTE:	5126
MANDAT:	21 884
DOSSIER:	5 274

Annexe B



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT
DES LOTS 6 047 880 ET 2 437 121
1111 FRANÇOIS-LENOIR, LACHINE

ARCHITECTURE DE PAYSAGE
ÉMISSION POUR PPCMOI PRÉLIMINAIRE

30 AVRIL 2026
PROJET 57942502

BC2

CONCEPT PLAN DES ARBRES EXISTANTS



LÉGENDE

--- Ligne de lot

--- Limite d'intervention

État de santé des arbres existants

● Vigoureux

● Dépérissant

● Mourant

✗ Chicot à abattre

✗ Arbre à abattre en raison de la nouvelle construction

○^{xx} Zone de protection optimale et numéro de l'arbre

STATISTIQUES

Lot 6 047 880

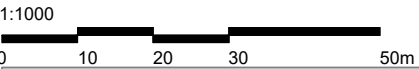
Nombre d'arbres conservés à l'extérieur du lot: 2

Nombre d'arbres conservés à l'intérieur du lot: 33

Nombre d'arbres à abattre en raison de la nouvelle construction: 123

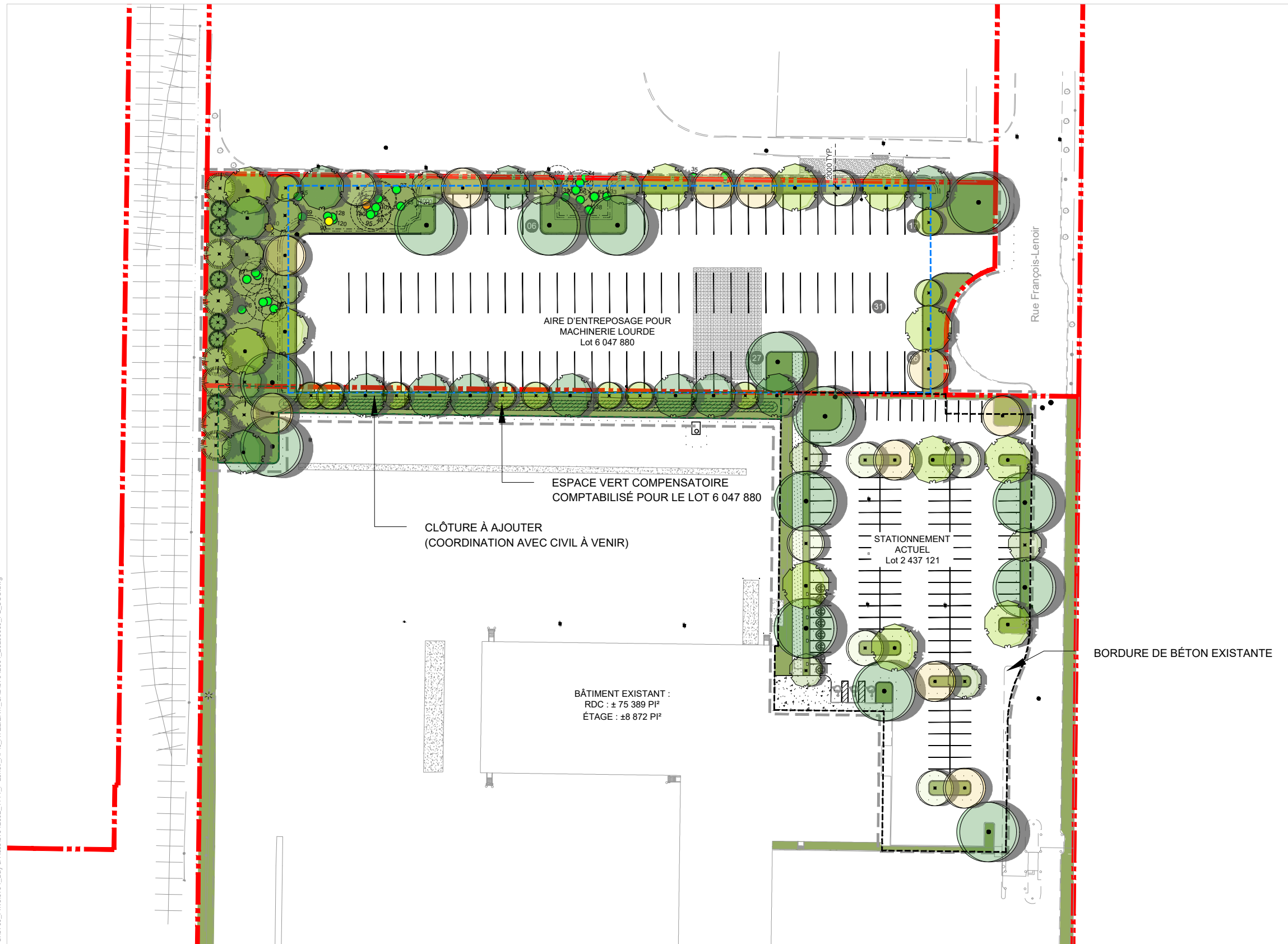
NOTE:

- TOUS LES NIVEAUX ET ÉLÉMENTS EXISTANTS INDIQUÉS SUR LE PLAN PROVIENNENT EXCLUSIVEMENT DES RELEVÉS RÉALISÉS PAR LES INGÉNIEURS DE LA FIRME GENIPUR. POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE OU UNE PRÉCISION TECHNIQUE, SE RÉFÉRER AUX PLANS CIVILS.
- L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER FAIT L'OBJET D'AJUSTEMENTS SELON L'ÉVOLUTION DU PROJET.
- POUR TOUTE INTERVENTION SUR LES ARBRES EXISTANTS, QU'ILS SOIENT SITUÉS SUR UN TERRAIN PUBLIC OU PRIVÉ, IL CONVIENT DE SE RÉFÉRER À L'ÉTUDE DE FORESTERIE URBAINE RÉALISÉE PAR ÉVOLUTION ENVIRONNEMENT INC. CE DOCUMENT FOURNIT TOUTES LES INFORMATIONS NÉCESSAIRES CONCERNANT LA LOCALISATION, L'ÉTAT SANITAIRE ET L'ESSENCE DES ARBRES, AINSI QUE LES RECOMMANDATIONS RELATIVES À LEUR ABATTAGE OU LEUR CONSERVATION.

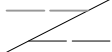


NE PAS UTILISER À DES FINS DE CONSTRUCTION

CONCEPT PLAN D'AMÉNAGEMENT



LÉGENDE

- | | | État de santé
des arbres existants | |
|---|---|---|--|
|  | Ligne de lot |  | Vigoureux |
|  | Limite d'intervention |  | Dépérissant |
|  | Arbre feuillu proposé
(voir palette d'arbres) |  | Mourant |
|  | Arbre conifère proposé
(voir palette d'arbres) |  | Zone de protection
optimale et numéroté
de l'arbre |
|  | Surface de gazon |  | Espace vert
compensatoire |
|  | Noue végétalisée
(276.75m ²) |  | Aire de stationnement |
|  | Nombre de cases de
stationnement |  | Aire d'entreposage
pour machinerie lourde |
|  | Lampadaire |  | Bassin de rétention
souterrain |
|  | Talus |  | Clôture existante/
proposée |
|  | Fossé proposé |  | Muret |

STATISTIQUE

Lot 6 047 88

Superficie du lot :	± 9 035.5 m²	
Superficie de lot <u>incluant l'espace vert compensatoire</u> :	± 9 945.7 m²	
Espace vert compensatoire :	± 910.1 m²	
Espace vert dans le lot :	± 2 565.2 m²	
Espace vert total <u>incluant l'espace vert compensatoire</u> :	± 3 475.3 m²	34.94%
Superficie de l'aire d'entreposage pour machinerie lourde:	± 7 671.0 m²	
Îlot de verdure <u>dans l'aire d'entreposage pour machinerie lourde</u> :	± 1 359.2 m²	17.72%
Nombre d'arbres proposés <u>incluant l'espace vert compensatoire</u> :		66
Nombre d'arbres total (proposés et conservés)		99
Nombre de cases proposées		87

Lot 2 437 12

Superficie de lot excluant l'espace vert compensatoire:	± 63 915,4 m²	
Espace vert total excluant l'espace vert compensatoire:	± 4 855,5 m²	6,59%
Superficie de l'aire de stationnement :	± 5 283,0 m²	
Espace vert (dans l'aire de stationnement) :	± 712,1 m²	13,48%
Nombre d'arbres dans l'aire de stationnement:		25
Nombre de cases proposées		138

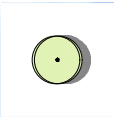
1:100



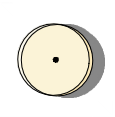
NE PAS UTILISER À DES FINS DE CONSTRUCTION

CONCEPT PALETTE D'ARBRES

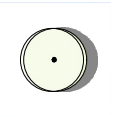
ARBRES FEUILLUS



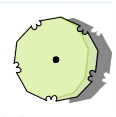
Celtis occidentalis



Ginkgo biloba



Gleditsia triacanthos inermis 'Shademaster'



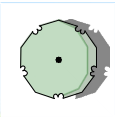
Gymnocladus dioica



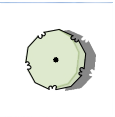
CRITÈRES DE PLANTATION

- Plein soleil
- Mi-ombre
- Ombre
- Convient aux noues végétalisées

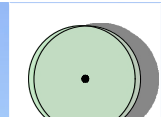
U:\5700_Privé\5794_Day & Ross\57942502_1111_F-Lenoir_AP6_ATELIER1_CAD\57942501_20260630_PL_COU.dwg



Phellodendron amurense 'Macho'



Robinia pseudoacacia 'Purple Robe'



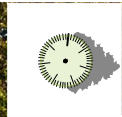
Ulmus x 'accolade'



Pinus nigra



ARBRES CONIFÈRES



Picea glauca



CONCEPT PALETTE VÉGÉTALE - NOUE VÉGÉTALISÉE



ARBUSTES

Aronia melanocarpa



Cephalanthus occidentalis



Symphoricarpos albus



Viburnum opulus 'Roseum'



CRITÈRES DE PLANTATION

- Plein soleil
- Mi-ombre
- Ombre



VIVACES/GRAMINÉES

Baptisia x 'Blue Bubbly'



Calamagrostis canadensis



Panicum virgatum 'Northwind'



Sanguisorba canadensis

