

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE
PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
1890, BOULEVARD DES SOURCES (RÉSOLUTION 2025-064)

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

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

Le 14 janvier 2025, le conseil municipal a adopté la résolution 2025-064 en vertu du règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), afin de permettre à la fois l'extension et la réorganisation des opérations de Manitoulin Transport au 1890, boulevard des Sources, en plusieurs phases.

Le **11 mars 2025, à 19h00** où dès que possible par la suite, le conseil municipal tiendra une assemblée publique au sujet de ce projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble, dans la salle du conseil de l'Hôtel de Ville de Pointe-Claire, sise à 451, boulevard Saint-Jean, à Pointe-Claire.

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

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

Le projet concerne l'immeuble 1890, boulevard des Sources, dans le secteur industriel, plus particulièrement dans les zones N25 et N29.

La résolution 2025-064 se lit comme suit :

2025-064

ADOPTER UN PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION POUR UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) AU 1890, BOULEVARD DES SOURCES AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT ET LE REDÉVELOPPEMENT DU SITE EN PLUSIEURS PHASES POUR L'ENTREPRISE MANITOULIN TRANSPORT

ATTENDU QU'une proposition pour un projet particulier de construction, modification ou occupation d'un Immeuble (PPCMOI) en plusieurs phases a été présentée afin de permettre à la fois l'extension et la réorganisation des opérations de Manitoulin Transport au 1890, boulevard des Sources à Pointe-Claire ;

ATTENDU QUE le projet proposé consiste en ce qui suit :

Phase 1 and 2:

- Remembrement cadastral des trois lots dans le but de créer un seul lot.
- Construction d'un garage d'entretien et de mécanique de base pour la flotte de véhicules de transport.
- Aménagement de 131 cases supplémentaires de stationnement pour les camions et les remorques.
- Aménagement de 30 cases supplémentaires de stationnement pour voitures.
- Bonification de l'aménagement paysager du site incluant l'aménagement de talus paysagers incluant l'installation d'une clôture (avec barbelés) le long de la rue Avro.

Phase 3:

- Démolition du garage d'entretien et de mécanique de base existant situé dans le bâtiment actuel.
- L'aménagement de 9 quais de chargement/déchargement additionnels.

Phase 4:

- Démolition des espaces de bureaux existants localisés en façade du boulevard des Sources.
- Construction d'un nouvel espace de bureaux réparti sur deux étages.
- Aménagement de 77 cases de stationnement supplémentaires pour les voitures.
- Parachèvement des travaux d'aménagement paysager.

Phase 5 (à déterminer) :

- *Agrandissement du bâtiment principal existant pour l'aménagement de quais de chargement/déchargement supplémentaires.*

ATTENDU QUE les travaux pour la construction d'un nouveau bâtiment affecteront la zone N25 alors que les travaux de réaménagement du site affecteront la zone N29 ;

ATTENDU QUE le lot actuel existant (2 528 042) hébergeant présentement l'ensemble des opérations de Manitoulin est situé dans la zone industrielle N29, laquelle zone permet l'usage industriel « Classe D — entreprises de transport et entrepôts » ;

ATTENDU QUE les lots actuels existants (2 528 040 et 2 528 046) affectés à la construction d'un nouveau bâtiment pour l'entretien et la mécanique de base de la flotte de véhicules de transport sont situés dans la zone industrielle N25, laquelle autorise les seuls usages industriels suivants :

- *Classe A (recherche, technologie/ profession)*
- *Classe B (fabrication, manufacturier)*
- *Classe C-1 (vente de gros/ distribution)*

ATTENDU QUE l'usage « Transport lourd/entrepôt » n'est pas autorisé dans la zone N25 ;

ATTENDU QUE les travaux proposés dans les 2 premières phases du projet concernent la construction d'un garage d'entretien et de mécanique de base de la flotte de véhicules de transport de marchandises, lequel garage sera localisé sur les lots actuels existants (2 528 040 et 2 528 046) présentement vacants ;

ATTENDU QUE le bâtiment, les constructions et les aménagements localisés sur le lot actuel existant (2 528 042) feront aussi l'objet de travaux de réaménagement répartis dans les différentes phases de réaménagement du site proposées ;

ATTENDU QUE, outre l'usage non autorisé, une révision du projet a permis d'identifier les dispositions suivantes du Règlement de zonage PC-2775 qui ne sont pas respectés :

Implantation des bâtiments

- *Le développement de type campus afin de permettre deux (2) bâtiments avec usage principal distinct sur un même lot alors que cela n'est pas autorisé dans les zones N25 et N29 ;*
- *Nonobstant l'ajout d'un nouveau bâtiment supplémentaire, le coefficient d'occupation du sol (COS) de l'ensemble du projet avoisine 0,18 alors que le COS minimum requis dans les zones N25 et N29 est de 0,33 ;*

Aménagement des aires de stationnement pour employés et visiteurs

- *L'aménagement d'une aire de stationnement pour employés et visiteurs dans la marge avant minimale localisée dans la zone N29 sans respecter le retrait minimal de 7.5 m de la façade avant du bâtiment ;*
- *Un réaménagement de l'aire de stationnement localisée dans la zone N29 sans respecter:*
 - *Un minimum de 10 % de verdissement ou d'aménagement paysager ;*
 - *Un retrait minimal de 7.5 m de l'emprise de la rue ;*
- *L'aménagement d'une aire de stationnement localisée dans la zone N25 sans respecter :*
 - *Un minimum de 10 % de verdissement ou d'aménagement paysager*
 - *Un retrait minimal de 7.5 m de l'emprise de la rue ;*
- *Un accès véhiculaire localisé dans la zone N25 à moins de 3,0 m d'un équipement public alors que cela n'est pas permis.*

Aménagement des aires de stationnement pour la flotte de véhicules de transport (camions et remorques)

- *L'aménagement d'une aire de stationnement pour la flotte de véhicules (camions et remorques) dans la marge de recul avant secondaire dans la zone N25 alors que cela n'est pas permis ;*

Caractéristiques architecturales des bâtiments

- Une surface vitrée sur la façade du garage d'entretien et de mécanique de base inférieure au minimum requis de 10 % dans la zone N25. Le projet présenté propose une surface vitrée de 7,5 % sur la façade avant et 8,9 % sur la façade avant secondaire ;
- Des portes de garage localisées sur la façade avant secondaire alors que cela n'est pas permis dans la zone N25 ;

Aménagements paysagers

- L'installation d'une clôture en chaîne galvanisée d'une hauteur de 2,4 m (8') avec fil barbelé à l'intérieur de la marge de recul avant et avant secondaire alors que cela n'est pas permis dans la zone N25.

ATTENDU QUE le projet semble généralement conforme aux orientations et objectifs du plan d'urbanisme PC-2768 ;

ATTENDU QU'une évaluation arboricole a été réalisée par le Service des travaux publics sur l'état des arbres, du couvert forestier et du plan paysager proposé et que des recommandations ont été formulées dans le but d'optimiser la résilience du projet et du site ;

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

ATTENDU QUE le projet répond de façon générale aux objectifs et critères du Règlement PC-2957;

ATTENDU QUE la recommandation favorable du CCU à l'égard du projet tel que présenté lors de sa réunion du 11 novembre 2024.

Il est proposé par monsieur le conseiller Brent Cowan,

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

D'autoriser le projet de redéveloppement décrit aux plans et aux documents suivants:

- PL_1890_Sources_amenage_pay_bat_prin_2024-10-33_1p
- PL_1890_Sources_amenage_pay_bat_maint_2024-10-22_1p
- PL_1890_Sources_elevations_bat_maint_2024-10-18_1p
- PL_1890_Sources_elevations_bat_prin_2024-04-25_2p
- PL_1890_Sources_implantation_bat_maint_2024-10-17_1p
- PL_1890_Sources_implantation_bat_prin_2024-10-17_1p
- PL_1890_Sources_materiaux_2024-11-05_2p
- PL_1890_Sources_implantation_phases_2024-04-25_1p

Le tout, aux conditions suivantes :

- QU'UNE compensation financière unique à être négociée entre les parties avant l'émission du premier permis ou certificat pour l'exécution des travaux de la phase 1 soit versée, ladite somme permettant à la Ville de Pointe-Claire de réduire le manque à gagner fiscal lié aux caractéristiques du projet de redéveloppement proposé, ce dernier n'optimisant pas le plein potentiel fiscal de l'immeuble tel que défini à la réglementation d'urbanisme en vigueur avec notamment un COS d'environ 0.18 alors que le COS minimum exigé est de 0.33 dans les zones N25 et N29;
- QUE sur entente à être conclue ultérieurement entre les parties, le versement de la somme due à titre de compensation financière peut être réparti sur les différentes phases du projet sur la base de la ventilation suivante :
 - Phases 1 et 2: 60 % de la compensation financière versée à l'émission du permis pour la construction du garage d'entretien et de mécanique de base ;
 - Phase 3: 5 % de la compensation financière versée à l'émission du permis lié à l'ajout de quais de chargement et déchargement ;
 - Phase 4: 35 % de la compensation financière versée à l'émission du certificat de démolition et du permis pour la construction de nouveaux espaces à bureaux ;
- QUE le requérant s'engage à réaliser le projet en stricte conformité avec les documents et plans approuvés lors de l'émission du permis de construction et qu'advenant que des modifications soient nécessaires, il est entendu que lesdites modifications ne pourront être réalisées que lorsque ces dernières auront été autorisées par les autorités compétentes du service de l'urbanisme;

Votes contre :

Monsieur le conseiller Bruno Tremblay
Monsieur le conseiller Claude Cousineau

- QUE le requérant fournisse, avant la délivrance de chaque permis associé à chacune des phases de réalisation du projet, une garantie financière (architecture et aménagement paysager) laquelle étant une mesure de précaution dans le but de s'assurer que tous les travaux autorisés seront réalisés conformément au projet décrit dans les documents et plans approuvés et aux permis et/ou certificats émis;
- QUE les garanties financières exigibles associées aux travaux tels que décrits dans les documents ci-hauts mentionnés (architecture et aménagement paysager) soient ventilés de la façon suivante :

Description des phases d'exécution	Coût des travaux	Montant de la garantie financière
Phase 1 et 2	11,4 M\$	376 200 \$
Phase 3	750 000 \$	24 750 \$
Phase 4	5,15 M\$	169 950 \$
Phase 5	2,7 M\$	89 100 \$

- QU'il est entendu que les garanties financières exigées peuvent être revues à la hausse afin de tenir compte de la juste valeur des travaux à réaliser au moment de la délivrance du permis de construction selon la phase des travaux à exécuter;
- QUE le requérant s'engage à exécuter tous les travaux de construction et d'aménagement conformément aux plans approuvés et aux conditions imposées, et cela dans les délais stipulés au Règlement sur les permis et certificats PC-2788 ;
- QUE les recommandations formulées par les différents services municipaux soient spécifiquement et strictement mises en œuvre par le requérant;
- QUE la présente résolution adoptée en vertu du Règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble fasse l'objet d'un examen de conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal, et aux dispositions du document complémentaire y applicable.

Le projet peut être consulté au service d'urbanisme, sis à l'hôtel de ville de Pointe-Claire, au 451, boulevard Saint-Jean, à Pointe-Claire, du lundi au vendredi de 8h30 à midi et de 13h00 à 16h30, à l'exception des jours fériés.

Donné à Pointe-Claire, le 28 février 2025.

Danielle Gutierrez, OMA
Assistante greffière / Assistant City Clerk

PUBLIC NOTICE

PUBLIC MEETING
SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION, OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE
1890 DES SOURCES BOULEVARD (RESOLUTION 2025-064)

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

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

On January 14, 2025, Municipal Council adopted resolution 2025-064 under the terms of By-law PC-2957 on Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (SCAOPI) to allow for the expansion and reorganization in several phases of Manitoulin Transport's operations at 1890 Des Sources Boulevard

On **March 11, 2025, at 7:00 p.m.** or as soon as possible afterwards, the City Council will hold a public meeting with respect to this Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposal for an Immovable, in the City Hall Council Chambers located at 451 Saint-Jean Boulevard, in Pointe-Claire.

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

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

The proposal concerns the building located at 1890 Des Sources Boulevard, in the industrial sector, more specifically in zones N25 and N29.

The resolution 2025-064 reads as follows:

2025-064

ADOPT A FIRST DRAFT RESOLUTION FOR A SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE (SCAOPI) AT 1890 DES SOURCES BOULEVARD AUTHORIZING THE CONSTRUCTION OF A NEW BUILDING AND THE REDEVELOPMENT OF THE MANITOULIN TRANSPORT SITE, IN SEVERAL PHASES

WHEREAS a proposal for a multi-phase project for a Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposal for an Immovable (SCAOPI) has been submitted, to allow for the expansion and reorganization of Manitoulin Transport's operations at 1890 Des Sources Boulevard in Pointe-Claire;

WHEREAS the proposed project consists of the following:

Phase 1 and 2:

- Cadastral consolidation of three lots in order to create a single lot;
- Construction of a maintenance and basic mechanics garage for the fleet of transport vehicles;
- Creation of 131 additional parking spaces for trucks and trailers;
- Creation of 30 additional parking spaces for cars;
- Improving the landscaping of the site, including the creation of landscaped berms and the installation of a fence (with barbed wire) on Rue de l'Avro;

Phase 3:

- Demolition of the existing maintenance and basic mechanics garage located in the current building;
- Creation of 9 additional loading/unloading docks;

Phase 4:

- Demolition of existing office space fronting on Des Sources Boulevard;
- Construction of a new two-storey office space;
- Creation of 77 additional car parking spaces;
- Completion of landscaping work.

Phase 5 (to be determined):

- Extension of the existing main building to accommodate additional loading/unloading docks.

WHEREAS the construction of a new building will involve zone N25 and the redevelopment of the site will involve zone N29;

WHEREAS the existing lot (2 528 042) currently used for all of Manitoulin's operations is located in industrial zone N29, which permits industrial use 'Class D - transport companies and warehouses';

WHEREAS existing lots (2 528 040 and 2 528 046) allocated to the construction of a new building for the maintenance and basic mechanics of the fleet of transport vehicles are located in industrial zone N25, which authorizes the following industrial uses only:

- Class A (research, technology/profession) ;
- Class B (processing, manufacturing);
- Class C-1 (wholesale/distribution).

WHEREAS the 'Heavy transport/warehouse' use is not authorized in zone N25 ;

WHEREAS the work proposed in the first 2 phases of the project involves the construction of a garage for the maintenance and basic mechanics of the fleet of goods transport vehicles, for which the proposed garage will be located on the existing lots (2 528 040 and 2 528 046) which are currently vacant;

WHEREAS the building, structures and facilities located on the existing lot (2 528 042) will also be redeveloped in the various phases proposed for the redevelopment of the site;

WHEREAS, in addition to the unauthorized use, a review of the project has identified the following provisions of Zoning By-law PC-2775 are not respected, such as :

Building layout

- Campus-type development to allow two (2) buildings with separate main uses on the same lot, whereas this is not permitted in zones N25 and N29;
- Notwithstanding the addition of a new building, the floor space index (FSI) for the entire project is around 0.18, whereas the minimum FSI required in zones N25 and N29 is 0.33;

Layout of parking areas for employees and visitors

- The construction of a parking area for employees and visitors in the minimum front setback located in zone N29 without respecting a minimum setback of 7.5 m from the front facade of the building;
- The redevelopment of the parking area located in zone N29 without respecting :
 - A minimum of 10% greening or landscaping;
 - A minimum setback of 7.5 m from the street right-of-way;
- Development of a parking area located in zone N25 without respecting :
 - A minimum of 10% greening or landscaping
 - A minimum setback of 7.5 m from the street right-of-way;
- A vehicular access located in zone N25 less than 3.0 m from a public equipment when this is not permitted;

Development of parking areas for the fleet of transport vehicles (trucks and trailers)

- The construction of a parking area for a fleet of vehicles (trucks and trailers) in the secondary front setback in zone N25, where this is not permitted;

Architectural characteristics of the buildings

- Less glazed area on the façade of the basic maintenance and mechanical garage than the minimum required of 10% in the N25 zone. The project submitted proposes a glazed area of 7.5% on the front facade and 8.9% on the secondary front facade;
- Garage doors on the secondary front elevation, which are not permitted in the N25 zone;

Landscaping

- The installation of a 2.4 m (8') high galvanised chain link fence with barbed wire within the front and secondary front setbacks, whereas this is not permitted in zone N25;

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

WHEREAS an arboricultural assessment has been carried out by the Public Works Department on the condition of the trees, the forest cover and the proposed landscaping plan, and recommendations have been made with a view to optimizing the resilience of the project and the site;

WHEREAS the project generally meets the objectives and criteria of SCAOPI By-law PC-2957;

WHEREAS the favorable recommendation made by the CCU regarding the project as presented during its meeting on November 11, 2024;

Votes against:
Councillor Bruno Tremblay
Councillor Claude Cousineau

It is moved by Councillor Brent Cowan,

Seconded by Councillor Tara Stainforth, and resolved by majority:

TO authorize the redevelopment project described in the following plans and documents subject to the additional conditions set out below:

- PL_1890_Sources_amenage_pay_bat_prin_2024-10-33_1p
- PL_1890_Sources_amenage_pay_bat_maint_2024-10-22_1p
- PL_1890_Sources_elevations_bat_maint_2024-10-18_1p
- PL_1890_Sources_elevations_bat_prin_2024-04-25_2p
- PL_1890_Sources_implantation_bat_maint_2024-10-17_1p
- PL_1890_Sources_implantation_bat_prin_2024-10-17_1p
- PL_1890_Sources_materiaux_2024-11-05_2p
- PL_1890_Sources_implantation_phases_2024-04-25_1p

The whole subject to the following conditions:

- THAT a one-time financial compensation to be negotiated between the parties prior to the issuance of the first permit or certificate for the execution of phase 1 work be paid, said amount allowing the City of Pointe-Claire to reduce the tax shortfall related to the characteristics of the proposed redevelopment project, which does not optimize the full tax potential of the property as defined in the current urban planning bylaws with, in particular, a FSI of approximately 0.18, whereas the minimum FSI required is 0.33 in zones N25 and N2;
- THAT upon agreement to be reached subsequently between the parties, payment of the sum due by way of financial compensation may be spread over the various phases of the project on the basis of the following breakdown:
 - Phases 1 and 2: 60% of the financial compensation paid upon issuance of the permit for construction of the basic maintenance and mechanics garage;
 - Phase 3: 5% of the financial compensation paid on issuance of the permit for the addition of loading and unloading docks;
 - Phase 4 : 35% of the financial compensation paid upon issuance of the demolition certificate and the permit for the construction of new office space
- THAT the applicant undertake to carry out the project in strict compliance with the documents and plans approved when the building permit is issued and that, should modifications be necessary, it is understood that said modifications may only be carried out once they have been authorized by the competent authorities of the Urban Planning Department;
- THAT the applicant provide, prior to the issuance of each permit associated with each phase of the project, a financial guarantee (architecture and landscaping), said guarantee is a precautionary measure to ensure that all authorized works will be carried out in accordance with the project described in the approved documents and plans and the permits and or certificates issued;
- THAT the required financial guarantees associated with the work as described in the above-mentioned documents (architecture and landscaping) be broken down as follows:

Description of the work phases	Cost of work	Amount of financial guarantee
Phase 1 et 2	11,4 M\$	376 200 \$
Phase 3	750 000 \$	24 750 \$
Phase 4	5,15 M\$	169 950 \$
Phase 5	2,7 M\$	89 100 \$

- THAT it is understood that the financial guarantees required may be revised upwards to take account of the fair value of the work to be carried out when the building permit is issued, depending on the phase of the work to be carried out;

- *THAT the applicant undertakes to carry out all the construction and landscape development work in accordance with the approved plans and the conditions imposed, and this, within the time limits stipulated in By-law PC-2788 respecting Permits and Certificates;*
- *THAT the recommendations made by the various municipal departments be specifically and strictly implemented by the applicant;*
- *THAT this resolution adopted under By-law PC-2957 governing Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable be reviewed for conformity with the Montréal Urban Agglomeration Land Use and Development Plan and with the provisions of the applicable complementary document.*

The proposal may be consulted at the Planning Department, located at 451, Saint-Jean Boulevard, in Pointe-Claire, from Monday to Friday from 8:30 a.m. to noon and from 1:00 p.m. to 4:30 p.m., with the exception of holidays.

Given in Pointe-Claire, February 28, 2025.

Danielle Gutierrez, OMA
Assistante greffière / Assistant City Clerk