

NOTE

Ce procès-verbal pourrait être modifié lorsqu'il sera soumis pour adoption lors de la prochaine séance du conseil.

**PROCÈS-VERBAL
VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE**

Procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil municipal de Saint-Bruno-de-Montarville du jeudi 7 juillet 2022, à 18 h, à la salle des délibérations du conseil municipal, au 1585, rue Montarville à Saint-Bruno-de-Montarville, sous la présidence de M. Ludovic Grisé Farand, maire.

Sont présents : M. le conseiller Mathieu Marcil
Mme la conseillère Nancy Cormier
Mme la conseillère Hélène Ringuet
M. le conseiller Jérémy Dion Bernard

Sont absents : Mme la conseillère Louise Dion
M. le conseiller Vincent Fortier
M. le conseiller Louis Mercier
M. le conseiller Marc-André Paquette

Est également présente, la greffière, Me Sarah Giguère.

OUVERTURE DE LA SÉANCE

Monsieur le maire Ludovic Grisé Farand constate que le quorum est atteint et déclare la séance ouverte à 18 h 04.

À moins d'indication à l'effet contraire dans le présent procès-verbal, le maire se prévaut toujours de son privilège prévu à l'article 328 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q. chapitre C-19) en s'abstenant de voter.

220707-1 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est PROPOSÉ par Jérémy Dion Bernard, APPUYÉ par Nancy Cormier, et RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour, tel quel.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

PÉRIODE DE QUESTIONS

Aucune.

220707-2 PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION - DEMANDE D'APPROBATION PPCMOI 2022-096 - PROJET DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT INDUSTRIEL SUR LE LOT 6 306 815 DU CADASTRE DU QUÉBEC

CONSIDÉRANT QU'en vertu des pouvoirs énoncés dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le conseil municipal a adopté le 18 mai 2021, le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble URB-PPCMOI2021;

CONSIDÉRANT QUE le règlement sur les PPCMOI vise à permettre la réalisation de projets de qualité, axée sur le développement durable et qui comporte des avantages indéniables sur le plan stratégique pour la Ville, notamment d'un point de vue économique, culturel, social ou environnemental ;

PROCÈS-VERBAL VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE

CONSIDÉRANT le dépôt d'une demande de construction d'un nouveau bâtiment industriel destiné à être occupé par l'entreprise spécialisée en distribution de produits électriques et de chauffage sur le lot 6 306 815, sis au 990, rue Marie-Victorin dans le parc d'affaires Gérard-Filion;

CONSIDÉRANT QUE l'entreprise établira son centre de distribution avec son siège social dans le nouveau bâtiment et qu'il y aura création d'environ 100 emplois au terme du projet;

CONSIDÉRANT la recommandation CCU 220615.29 du comité consultatif d'urbanisme de la Ville, adoptée lors de sa réunion ordinaire tenue le 15 juin 2022;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires visées par ce Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, le projet est conforme aux autres dispositions du Règlement de zonage en vigueur et ainsi qu'aux dispositions inscrites à la grille des spécifications dans lequel le projet s'inscrit;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

CONSIDÉRANT QUE, selon l'évaluation de la demande d'autorisation, le projet répond aux critères établis au Règlement URB-PPCMOI2021 tel que stipulé à la recommandation CCU 220615.29 du comité consultatif d'urbanisme de la Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Plan d'urbanisme URB-PU2017;

CONSIDÉRANT QUE le projet soumis en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est assujéti à une assemblée publique de consultation;

Il est PROPOSÉ par Mathieu Marcil, APPUYÉ par Jérémy Dion Bernard, et RÉSOLU :

- Que le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution;
- Que le conseil approuve le premier projet de résolution d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI 2022-096) visant la réalisation d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment industriel destiné à être occupé par l'entreprise spécialisée en distribution de produits électriques et de chauffage, incluant un siège social, sur le lot 6 306 815 du Cadastre du Québec (990, rue Marie-Victorin), ainsi que les dérogations suivantes en regard à la grille des spécifications de la zone IA-585 ainsi que du Règlement de zonage URB-Z2017 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES

- a) Le PPCMOI autorise, dans le cadre du projet, l'usage C9-01-04 « Centre d'envoi de marchandise (centre de distribution) ou de transport par camion, excluant le cannabis et la marijuana » avec un siège social intégré, sans limitation du nombre de suites industrielles, alors que la norme de zonage prévoit que cet usage peut être implanté dans un bâtiment principal, d'au moins 3 suites;

**PROCÈS-VERBAL
VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE**

- b) Le PPCMOI ne prévoit pas une superficie minimale pour l'usage C9-01-04, alors que le Règlement de zonage URB-Z2017 prévoit qu'une suite doit occuper une superficie maximale de 2 000 m².

DISPOSITION APPLICABLE AUX MARGES

- a) Le PPCMOI prévoit que la marge arrière du projet est fixée à 3,5 mètres pour un bâtiment principal, alors que la grille des spécifications établit que la marge arrière minimale doit être égale à la hauteur du mur du bâtiment principal adjacent à la ligne de terrain sans être inférieure à la marge arrière minimale de 6 mètres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

- a) Le PPCMOI prévoit que l'aire de stationnement ne peut occuper plus de 65 % de la superficie de la cour avant, alors que le Règlement de zonage prescrit une occupation maximale équivalente à 50 % de la superficie de la cour avant;
- b) Le PPCMOI prévoit que l'aire de stationnement doit être située à au moins 4,5 mètres de la ligne de lot avant, alors que le Règlement de zonage prescrit que l'aire de stationnement doit respecter une distance minimale de 7,5 mètres de la ligne de lot avant.

DISPOSITION APPLICABLE AUX ABRIS ET ENCLOS POUR CONTENEURS OU BACS À MATIÈRES RÉSIDUELLES

- a) Le PPCMOI prévoit qu'aucune distance minimale n'est exigée entre un abri ou un enclos à déchets et un bâtiment principal, alors que le Règlement de zonage prescrit une distance minimale de 2 mètres.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

- a) Les cases de stationnement non recouvertes de canopée doivent être conçues avec du pavé percolant.
- b) Le permis ou certificat doit être délivré dans les 24 mois suivant l'adoption par le Conseil de la résolution autorisant la demande de PPCMOI et les travaux doivent débuter dans les 6 mois suivant la délivrance du permis ou certificat.
- Que le conseil délègue à la greffière le pouvoir de fixer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée publique de consultation relative à la présente résolution.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

220707-3

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION - DEMANDE D'APPROBATION D'UN PPCMOI 2022-090 - PROJET INDUSTRIEL INTÉGRÉ DE PÔLE LOGISTIQUE SUR LE LOT 2 110 814 DU CADASTRE DU QUÉBEC

CONSIDÉRANT QU'en vertu des pouvoirs énoncés dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A -19,1), le conseil municipal a adopté le 18 mai 2021, le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble URB-PPCMOI2021;

**PROCÈS-VERBAL
VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE**

CONSIDÉRANT QUE le règlement sur les PPCMOI vise à permettre la réalisation de projets de qualité, axée sur le développement durable et qui comporte des avantages indéniables sur le plan stratégique pour la Ville, notamment d'un point de vue économique, culturel, social ou environnemental;

CONSIDÉRANT QUE le Groupe Montoni a déposé une demande de permis de construction pour trois (3) nouveaux bâtiments industriels totalisant une superficie de plancher de 179 000 m² afin de créer un ensemble immobilier intégré visant la création d'un pôle de logistique, incluant des sièges sociaux ou centre administratif, ainsi que des activités complémentaires situées dans l'Écoparc industriel (lot 2 110 814);

CONSIDÉRANT un investissement de plus de 300 millions dans la création du pôle logistique qui à terme pourrait créer plus de 2 000 emplois;

CONSIDÉRANT la recommandation CCU 220628.3 du comité consultatif d'urbanisme de la Ville adoptée lors d'une réunion spéciale tenue le 28 juin 2022;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires visées par ce Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, le projet est conforme aux autres dispositions du règlement de zonage en vigueur et aux dispositions inscrites à la grille des spécifications de la zone IA-386;

CONSIDÉRANT QUE le projet devra être approuvé en vertu du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE, selon l'évaluation de la demande d'autorisation, le projet répond aux critères établis au Règlement URB-PPCMOI2021 tel que stipulé à la recommandation CCU 220628.3;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au plan d'urbanisme URB-PU2017 ;

CONSIDÉRANT QUE le projet soumis en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est assujéti à une assemblée publique de consultation;

Il est PROPOSÉ par Nancy Cormier, APPUYÉ par Hélène Ringuet, et RÉSOLU :

- Que le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution;
- Que le Conseil approuve le premier projet de résolution d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI 2022-090) visant la réalisation d'un « projet intégré de pôle logistique » comprenant trois (3) bâtiments industriels dont deux (2) bâtiments qui seront occupés par des centres de distribution avec siège social ou centre administratif intégré sur le lot 2 110 814 du Cadastre du Québec (951, rang du Canal) ainsi que les dérogations suivantes en regard à la grille des spécifications de la zone IA-386 ainsi que du Règlement de zonage URB-Z2017 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES

- a) Le PPCMOI autorise l'usage C9-01-04 « Centre d'envoi de marchandise (centre de distribution) ou de transport par camion, excluant le cannabis et la marijuana » à la condition que la suite soit également occupée par le siège social ou un centre administratif de l'entreprise occupante;
- b) Le PPCMOI autorise l'usage P1-01-01 (garderie) ailleurs que dans un bâtiment industriel alors que la grille des spécifications pour la zone IA-386 précise que cet usage doit être implanté dans un bâtiment industriel;
- c) Le PPCMOI autorise les usages de la sous-classe « C2-02 Services professionnels, techniques ou d'affaires » sans superficie plancher minimum ou maximum et le service à clientèle sur place est autorisé, mais doit être complémentaire à l'usage principal.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SUPERFICIES DE PLANCHER

- a) Le PPCMOI prévoit que l'usage C9-01-04 « Centre d'envoi de marchandise (centre de distribution) ou de transport par camion, excluant le cannabis et la marijuana » doit occuper une superficie de plancher minimale de 7000 m² et que la superficie de plancher minimale d'un siège social ou centre administratif est fixée à moins 5 % de la superficie de plancher totale de la suite;
- b) Le PPCMOI prévoit qu'un usage du groupe Industrie 1 et 2 doit occuper une superficie de plancher minimale de 2 500 m²;
- c) Le PPCMOI prévoit que la superficie de plancher minimale d'une serre urbaine est fixée à 6 000 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA HAUTEUR D'UN BÂTIMENT

- a) Le PPCMOI prévoit que la hauteur maximum est fixée à 28 mètres pour un bâtiment comportant une serre sur le toit;
- b) Le PPCMOI prévoit que la hauteur maximum est fixée à 18 mètres pour un bâtiment ne comportant pas une serre sur le toit.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT

- a) Le PPCMOI prévoit qu'une case de stationnement non recouverte par la canopée d'un arbre doit être pourvue d'un matériau de recouvrement perméable homologué.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT REQUIS

- a) Le PPCMOI prévoit que le nombre minimum de cases de stationnement est fixé 800 cases de stationnement alors que le règlement de zonage précise à l'article 38 que le ratio de stationnement est de 1 case par 75 m² de superficie de plancher pour un usage de centre de distribution, soit 2 025 cases.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE CHARGEMENT ET DÉCHARGEMENT

- a) Le PPCMOI prévoit que la superficie du tablier de manœuvre et la superficie réservée aux quais de chargement et déchargement doivent être conçues avec un matériau de recouvrement homologué ou un enduit ayant un indice de réflectance solaire supérieur à 29;
- b) Le PPCMOI prévoit qu'aux moins 10 % des eaux de ruissellement provenant des aires de chargement et déchargement et du tablier de manœuvre soient acheminées dans des ouvrages de gestion optimale des eaux pluviales (noues infiltrantes végétalisées, etc.) aménagés selon la capacité du site, et ce, dans un objectif favoriser l'infiltration dans le sol jusqu'à la nappe phréatique et l'évapotranspiration afin de contrer l'effet d'îlot de chaleur.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENTREPOSAGE

- a) Le PPCMOI prévoit que l'entreposage à l'intérieur d'une suite peut occuper jusqu'à 95 % de la superficie de plancher de la suite, et ce, peu importe le type de produit ou de matériau entreposé, alors que le règlement de zonage fixe la superficie maximale à 50 %;
- b) Le PPCMOI prévoit qu'une aire d'entreposage extérieure doit être implantée à une distance minimale de 30 m d'une ligne de lot avant ou d'une ligne de terrain adjacente à une zone communautaire et qu'elle soit dissimulée par un écran opaque.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TOITS VERTS

- a) Le PPCMOI prévoit qu'au moins 15 % de la superficie du toit d'un bâtiment comportant un usage C9-01-04 « Centre d'envoi de marchandise (centre de distribution) ou de transport par camion, excluant le cannabis et la marijuana » doit être recouvert par un toit vert « intensif » et qu'il soit situé du côté de la route 116.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABRIS ET ENCLOS POUR CONTENEURS OU BACS À MATIÈRES RÉSIDUELLES

- a) Le PPCMOI prévoit qu'une aire de remisage extérieure pour matières résiduelles peut être adjacente au bâtiment principal alors que le règlement de zonage prescrit une distance minimale de 2 m par rapport au bâtiment.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NUISANCES

- a) Le PPCMOI prévoit qu'une serre urbaine doit intégrer des mesures d'atténuation afin d'éviter l'éblouissement par la lumière sur les sites voisins et notamment pour le site occupé par l'aéroport de Saint-Hubert Longueuil.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT D'UN TERRAIN

- a) Le PPCMOI prévoit que les arbres qui seront plantés en bordure de la route 116 doivent avoir un DHP d'au moins 10 centimètres à la plantation et que les arbres qui seront plantés ailleurs sur le site aient un DHP d'au moins 5 centimètres à la plantation;

**PROCÈS-VERBAL
VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE**

- b) Le PPCMOI prévoit que le ratio de feuillus et conifère est de 5 pour 1;
- c) Le PPCMOI prévoit que les arbres à planter doivent être indigène du Québec;
- d) Le PPCMOI prévoit toute partie du site qui n'est pas occupée par un bâtiment, une construction, un ouvrage, un équipement, une aire de stationnement, une aire de chargement et de déchargement, une aire de service, un boisé, un potager ou un aménagement paysager doit être recouvert de plantes naturelles indigènes et mellifères.
- e) Le PPCMOI prévoit que des aires de repos extérieures soient aménagées sur le site aux bénéfices des employés avec des équipements appropriés.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

- a) Le permis ou certificat doit être délivré dans les 24 mois suivant l'adoption par le Conseil de la résolution autorisant la demande de PPCMOI et les travaux doivent débuter dans les 6 mois suivant la délivrance du permis ou certificat.
- Que le conseil délègue à la greffière le pouvoir de fixer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée publique de consultation relative à la présente résolution.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

220707-4

ADOPTION DU RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE URB-PIIA2022

Il est PROPOSÉ par Mathieu Marcil, APPUYÉ par Jérémy Dion Bernard, et RÉSOLU d'adopter le *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale URB-PIIA2022*, tel que présenté, avec dispense de lecture.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

220707-5

ADOPTION DU RÈGLEMENT 2022-30 DÉCRÉTANT L'ACQUISITION D'UNE PARTIE DU BOISÉ SABOURIN ET AUTORISANT UN EMPRUNT POUR EN DÉFRAYER LE COÛT

Il est PROPOSÉ par Jérémy Dion Bernard, APPUYÉ par Hélène Ringuet, et RÉSOLU d'adopter le *Règlement 2022-30 décrétant l'acquisition d'une partie du boisé Sabourin et autorisant un emprunt pour en défrayer le coût*, tel que présenté, avec dispense de lecture.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

**PROCÈS-VERBAL
VILLE DE SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE**

LEVÉE DE LA SÉANCE

Il est PROPOSÉ par Mathieu Marcil, APPUYÉ par Jérémy Dion Bernard, et RÉSOLU de déclarer la levée de la séance à 18 h 07.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Le maire,

La greffière,

Ludovic Grisé Farand

Sarah Giguère

NON APPROUVÉ