

SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 5 MARS 2024

Procès-verbal de la séance extraordinaire tenue le 5 mars 2024 à la salle du conseil de l'hôtel de ville au 2^e étage du 869, boul. Saint-Jean-Baptiste.

SONT PRÉSENTS :

Monsieur le maire suppléant Bernard Mallet, Madame la conseillère Stéphanie Felx et Messieurs les conseillers Stéphane Roy et Tony Bolduc, sous la présidence du maire suppléant Bernard Mallet.

SONT AUSSI PRÉSENTS :

Me Denis Ferland, greffier qui prend note des délibérations.
Monsieur Robert Denis, directeur général suppléant

SONT ABSENTS(ES) :

Madame Lise Michaud mairesse, Monsieur Philippe Drolet conseiller et Monsieur Martin Laplaine conseiller

2024-03-096 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR.

Il est proposé par le conseiller Stéphane Roy et appuyé par le conseiller Tony Bolduc et est résolu:

- QUE ce Conseil adopte l'ordre du jour tel que proposé.

ADOPTÉE à l'unanimité

2024-03-097 AVIS DE MOTION. RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE DÉLÉGATION DU POUVOIR DE DÉPENSER.

- Je, Stéphane Roy, conseiller municipal, donne avis de motion qu'un règlement modifiant le règlement de délégation du pouvoir de dépenser sera adopté lors d'une séance ultérieure;
- ·De plus, je, Stéphane Roy, conseiller municipal, dépose et présente le projet dudit règlement;
- ·Toute personne peut en obtenir copie auprès du responsable de l'accès aux documents de la Ville.

2024-03-098 RÉSOLUTION AUTORISANT UN PROJET COMMERCIAL COMPRENANT L'USAGE PÉPINIÈRE - CULTURE ET VENTE EN GROS D'ARBRES AVEC SERVICE D'ÉMONDEUR À DOMICILE SUR LE LOT 5 821 471 SITUÉ AU 430, BOULEVARD SAINT-JEAN-BAPTISTE EN VERTU DU RÈGLEMENT NUMÉRO 2022-1012 RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE.

CONSIDÉRANT que ce Conseil a adopté le règlement 2022-1012 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT que ce règlement autorise le Conseil de permettre, sous certaines conditions, la réalisation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble qui dérogent à la réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que le projet a trait à un bâtiment existant implanté le long du boulevard Saint-Jean-Baptiste à l'extérieur du noyau villageois avant l'entrée en vigueur du Règlement de zonage 2022-1009;

CONSIDÉRANT que ce projet sera soumis à un Plan d'implantation et d'intégration architectural et qu'il contribuera ainsi à améliorer le paysage urbain de la route 138 conformément aux objectifs

4.2.31 « Revitaliser le boulevard Saint-Jean-Baptiste » et 4.5.3.4 « Améliorer le paysage urbain de la route 138 (boulevard Saint-Jean-Baptiste) » du Plan d'urbanisme durable 2022-1015 (PUD);

CONSIDÉRANT que ce projet est inscrit dans l'aire d'affectation « Commerce et agriculture » du PUD;

CONSIDÉRANT qu'une recommandation favorable a été émise par le comité consultatif d'urbanisme lors de sa réunion du 25 janvier 2024 aux conditions de la direction de l'Urbanisme, des permis et de l'inspection;

CONSIDÉRANT qu'en vue d'enclencher un processus de consultation, un premier projet de résolution doit être adopté par ce Conseil;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par la conseillère Stéphanie Felx et appuyé par le conseiller Tony Bolduc et est résolu:

D'adopter, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble 2022-1012, la résolution :

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 5 821 471 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au certificat de localisation réalisé par monsieur Danny Drolet, arpenteur-géomètre, en date du 20 juin 2022 joint à l'annexe A.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrite à l'article 1, la transformation du bâtiment existant, la construction de bâtiments accessoires ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

SECTION III CONDITIONS

USAGES

3. Malgré la définition du terme « bâtiment principal » de l'article 1.3.6 du Règlement de zonage 2022-1009, le bâtiment identifié par le numéro 1 sur l'annexe B, déposé en pièce jointe du présent sommaire, est le bâtiment principal.

4. Le bâtiment visé à l'article 3 de la présente résolution doit servir à des fins de vente et de services administratifs. À cette fin, un permis de transformation doit être déposé et les travaux complétés avant le début des opérations d'un usage.

5. Malgré la grille C01-214 de ce règlement, est autorisé uniquement l'usage « pépinière - culture et vente en gros d'arbres avec service d'émondeur à domicile ». La transformation de résidus d'arbres est spécifiquement interdite.

6. Malgré la définition du terme « bâtiment accessoire » à l'article 1.3.6 de ce règlement, un bâtiment accessoire peut servir exclusivement de remise, de garage, d'entreposage ou de serre.

7. Malgré la définition du terme « serre » à l'article 1.3.6 de ce règlement, une serre est un bâtiment servant à la culture d'arbres et l'entreposage d'arbres vivant seulement.

CADRE BÂTI

8. Malgré l'article 5.2.1 de ce règlement, un maximum de six bâtiments accessoires est autorisé, incluant le bâtiment accessoire existant identifié par le numéro 2 sur l'annexe B jointe à la présente résolution.

9. Malgré la grille C01-214 de ce règlement, une marge avant minimale de 9 mètres est autorisée pour le bâtiment principal visé à l'article 3 et identifié par le numéro 1 sur l'annexe B et déposé en pièce jointe à la présente résolution.

APPARENCE DES BÂTIMENTS

10. Malgré le paragraphe 2) de l'article 7.4.5 de ce règlement, un bâtiment accessoire, à l'exception d'une serre et de celui identifié par le numéro 2 sur l'annexe B jointe à la présente résolution, peut avoir un maximum de trois types de revêtement autorisé par ce règlement.

11. Malgré les articles 5.12.8.2 et 7.4.5 de ce règlement, le revêtement de l'ensemble des bâtiments accessoires visé à l'article 10 peut présenter un total de deux couleurs parmi les couleurs suivantes :

- a) Blanc;
- b) Brun;
- c) Gris;
- d) Noir.

STATIONNEMENT

12. Malgré l'article 7.6.2 de ce règlement est autorisé un minimum de 4 cases de stationnement.

ENTREPOSAGE

13. Malgré la définition du terme « Entreposage » de l'article 1.3.6 et du paragraphe 2) de l'article 7.4.2 de ce règlement, seul l'entreposage de l'équipement nécessaire à l'entretien du terrain et de la propriété, de camions cubes, camions nacelle et broyeur à branche est autorisé. Un maximum total de vingt camions ou broyeurs est autorisé. L'entreposage de rebuts ou de résidus d'arbre est spécifiquement interdit.

14. Malgré l'article 13 de la présente résolution, seul l'entreposage de l'équipement nécessaire à l'entretien du terrain et de la propriété est autorisé dans la dépendance identifiée par le numéro 2 sur l'annexe B jointe à la présente résolution.

15. Malgré les articles 4.4.5 et 5.10.5.6 de ce règlement, l'entreposage extérieur est autorisé aux conditions suivantes :

- a) Il doit avoir lieu dans un seul espace d'entreposage extérieur d'une superficie maximale de 500 m² ;
- b) Il doit servir uniquement à l'entreposage de camions cube, camions nacelle et de broyeur à branche;
- c) Une clôture n'est pas exigée.

16. Malgré l'article 5.7.1.1 de ce règlement, une allée d'accès à un espace d'entreposage et un espace d'entreposage extérieur doivent être pavés avant le début des opérations de l'usage commercial.

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

17. Une haie doit délimiter en partie les limites latérales du terrain.

18. Une haie exigée en vertu de l'article 17 de la présente résolution doit être composée de cèdres.

19. Malgré l'article 5.10.3 de ce règlement, une haie de cèdres exigée en vertu de l'article 17 de la présente résolution doit être plantée à une hauteur minimale de 1 mètre et maintenue à une hauteur minimale de 2.4 m à sa maturité et maximale de 4 mètres. Un cèdre doit être maintenu en bon état d'entretien et de conservation et être remplacé au besoin.

20. Malgré l'article 5.8.1.2 de ce règlement, la plantation d'au moins 10 arbres est exigée. Un arbre doit être maintenu en bon état d'entretien et de conservation et être remplacé au besoin.

21. Les articles 17 et 20 de la présente résolution ne visent pas à interdire l'ajout de haies, d'arbres ou autres plantations.

SECTION IV

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

22. Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat, les travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment ainsi que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs sont assujettis à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

En plus des objectifs et critères applicables dans le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale 2022-1014, les objectifs et critères applicables sont ceux identifiés à la présente résolution.

23. Les objectifs du P.I.I.A. sont les suivants :

- a) Favoriser la création d'environnements structurés et sécuritaires pour les usagers;
- b) Favoriser une cohabitation avec le milieu d'insertion et maximiser la couverture végétale.

24. Le critère permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « favoriser la création d'environnements structurés et sécuritaires pour les usagers » est le suivant :

- a) La localisation d'un bâtiment accessoire, de l'aire d'entreposage et de son allée de circulation doit tendre à respecter celle illustrée à l'annexe B de la présente résolution.

25. Le critère permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « Favoriser une cohabitation avec le milieu d'insertion et maximiser la couverture végétale » est le suivant :

- a) La localisation des haies et des arbres visés aux articles 17 et 20 de la présente résolution doit tendre à respecter celle illustrée à l'annexe B de la présente résolution.

SECTION V DÉLAI DE RÉALISATION

26. Les travaux visés par la présente résolution doivent débuter dans les 24 mois suivants l'entrée en vigueur de celle-ci.

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

DISPOSITION FINALE

27. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution s'applique.

Annexe A

Certificat de localisation, réalisé par Monsieur Danny Drolet, arpenteur-géomètre, en date du 20 juin 2022 et étampé par la Direction de l'urbanisme, permis et inspection le 5 septembre 2023.

Annexe B

Plan d'architecture, réalisé par Louis Houle, architecte, révisé en date du 15 décembre 2023, page A-050 et étampé par la Direction de l'urbanisme le 15 décembre 2023.

Nonobstant les éléments ci-dessous décrits, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable.

ADOPTÉE à l'unanimité

2024-03-099 PLANIFICATION DES BESOINS 2025-2035 DU CENTRE DE SERVICES SCOLAIRES DES GRANDES-SEIGNEURIES.

CONSIDÉRANT le projet de planification des besoins d'espace d'infrastructures scolaires 2025-2035 du Centre de services scolaire des Grandes-Seigneurie (CSSDGS) - Ville de Mercier - transmise au Directeur général, Monsieur Hadi Hakim, le 19 janvier 2024;

CONSIDÉRANT que cette planification demande toujours un terrain pour une école secondaire à Mercier et un terrain pour une école primaire dans un secteur à déterminer avec le CSSDGS;

CONSIDÉRANT les résolutions 2022-05-265, 2023-03-114 et 2023-06-354, lesquelles informaient le CSSDGS que la Ville de Mercier ne dispose d'aucun terrain adéquat, pour les dimensions requises, dans le périmètre urbain, afin de répondre à la planification d'espace;

CONSIDÉRANT que dans le dossier d'opportunité pour la planification des besoins en espaces pour la construction d'une école secondaire à Mercier, le CSSDGS a identifié un terrain en milieu urbain;

CONSIDÉRANT que de nombreux enjeux financiers et opérationnels ont été soulevés par la ville pour le terrain ciblé par le CSSDGS, notamment le zonage, les difficultés de circulation et la congestion, l'éloignement du noyau villageois, ainsi que l'état des infrastructures;

CONSIDÉRANT la proximité de ce terrain avec l'autoroute 30 alors que le minimum de distance de l'autoroute demandé par la Direction de la santé publique est d'au moins 150 mètres;

CONSIDÉRANT que ce terrain est identifié depuis 2016 dans le questionnaire des projets de développement domiciliaire transmis au CSSDGS et qu'un projet domiciliaire d'environ 296 maisons a été déposé et refusé en lien avec les problèmes de circulation à cet endroit (une seule rue);

CONSIDÉRANT qu'un projet de 248 logements, majoritairement locatifs et incluant des logements abordables est déposé en avant-projet pour étude à la Ville de Mercier;

CONSIDÉRANT que les municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) ont le devoir de respecter les orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et de favoriser une densification du cadre bâti sur les terrains vacants;

CONSIDÉRANT que la Ville de Mercier n'a pas la capacité financière d'exproprier ce terrain, de financer et de mettre en place les infrastructures nécessaires;

CONSIDÉRANT les rencontres de travail tenues depuis janvier 2023 entre la Ville de Mercier, le CSSDGS, le MÉQ et la SQI où deux terrains correspondant aux besoins ont été identifiés sur le territoire de Mercier;

CONSIDÉRANT que ces deux uniques options sont en zone agricole et nécessitent un décret du gouvernement;

CONSIDÉRANT que ces deux terrains ont la superficie minimale requise, sont facilement accessibles, situés à proximité du noyau villageois et ont un potentiel de marcheurs;

CONSIDÉRANT qu'il appartient au CSSDGS de faire les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un décret du gouvernement pour travailler avec l'une de ces deux options pour la construction d'une école secondaire;

CONSIDÉRANT que la SQI nous a confirmé que le dossier est toujours en analyse;

CONSIDÉRANT que le périmètre urbain de la Ville de Mercier ne comprend pas de terrain d'une superficie minimale de 14 000 m² pour l'établissement d'une école primaire;

CONSIDÉRANT que le CSSDGS a précisé que la construction d'une école secondaire permettrait de déplacer les élèves de niveau secondaire de l'école Bonnier et qu'en conséquence, la construction d'une école primaire ne serait plus requise;

CONSIDÉRANT que la Ville de Mercier suggère que le CSSDGS réévalue sa planification d'utilisation des terrains qu'il dispose dans un objectif d'optimisation afin d'atteindre les mêmes objectifs de densification auxquels les villes sont obligées;

CONSIDÉRANT que lors des rencontres de travail tenues avec les autres instances, Mercier a démontré que des espaces répondant aux caractéristiques identifiées aux tableaux de planification sont disponibles dans les autres villes du secteur ouest du CSSDGS;

CONSIDÉRANT que l'éducation est de compétence provinciale;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par le conseiller Stéphane Roy et appuyé par la conseillère Stéphanie Felix et est résolu:

- QUE ce Conseil informe le CSSDGS, en réponse à sa demande du 19 janvier 2024 pour la planification d'espaces 2025-2035, qu'il est dans l'impossibilité de lui céder, à titre gratuit, la propriété entière et complète d'un terrain pour la construction d'une école primaire ou d'une école secondaire;

- QUE ce Conseil souhaite que le CSSDGS et la SQI continuent à travailler avec les trois villes du secteur Ouest pour trouver l'endroit optimal pour les besoins actuels et futurs.

ADOPTÉE à l'unanimité

2024-03-100 AVIS DE MOTION. RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 2022-1009 AFIN NOTAMMENT D'EXIGER DU STATIONNEMENT EN SOUS-SOL ET D'AGRANDIR LA ZONE H03-480 AU DÉTRIMENT DES ZONES H03-352 ET H03-491.

- Avis de motion est donné par le conseiller Tony Bolduc qu'un règlement modifiant le règlement de zonage numéro 2022-1009 sera présenté en vue de son adoption lors d'une séance ultérieure. Ce règlement visera à :
 - préciser l'écriture de certains articles;
 - ajuster les limites de la zone H03-480 aux limites des lots et ainsi, au détriment des zones adjacentes H03-352 ET H03-491;
 - exiger au niveau du sous-sol et à l'intérieur des bâtiments de 5 logements et plus, 30% des cases de stationnements exigés;
 - autoriser les commerces et les logements au même niveau d'un bâtiment.

2024-03-101 ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT 2022-1009-09 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE AFIN NOTAMMENT D'EXIGER DU STATIONNEMENT EN SOUS-SOL ET D'AGRANDIR LA ZONE H03-480 AU DÉTRIMENT DES ZONES H03-352 ET H03-491.

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'apporter des modifications au règlement de zonage 2022-1009;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par le conseiller Tony Bolduc et appuyé par le conseiller Stéphane Roy et est résolu:

- QUE ce Conseil adopte le premier projet de règlement 2022-1009-09 modifiant le règlement de zonage 2022-1009.

ADOPTÉE à l'unanimité

La période d'intervention des membres du Conseil a eu lieu à 18 h 37.

La période de questions a eu lieu à 18 h 37.

2024-03-102 LEVÉE DE LA SÉANCE.

Il est proposé par la conseillère Stéphanie Felx et appuyé par le conseiller Tony Bolduc et est résolu:

- DE clore la séance à 18 h 38.

ADOPTÉE à l'unanimité