[Original signé] _____ [Original signé] _____
Initiales du maire Initiales du greffier adjoint

PROVINCE DE QUÉBEC

PROCÈS-VERBAL

SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 21 OCTOBRE 2026 À 18 H 30

Procès-verbal de la séance extraordinaire du 21 octobre 2026 du conseil de la Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue, tenue au Centre Harpell, situé au 60, rue Saint-Pierre.

Lors de cette séance, sont présents ou absents:

Monsieur le Maire, Michel Boudreault;

Messieurs les conseillers Ryan Young, Jeffrey Smallwood, Daniel Boyer, Yvan Labelle et Denis Gignac;

Monsieur le conseiller Tom Broad est absent;

Monsieur le directeur général et greffier adjoint, Martin Bonhomme;

Monsieur le trésorier, Burak Tuncay est absent;

Monsieur le directeur de l'urbanisme, Sylvain Gariépy;

Monsieur le Maire, Michel Boudreault, agit comme président de la présente séance, *à ce titre, il demande, pour chacun des points à l'ordre du jour, à un conseiller de proposer et à un autre d'appuyer*.

Monsieur le greffier adjoint, M. Martin Bonhomme, agit comme secrétaire de la présente séance, *à ce titre, il fait la lecture du titre et de chaque résolu des points à l'ordre du jour.*

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

10-325-26 Ouverture de la séance

Il est proposé par monsieur le conseiller Yvan Labelle
Appuyé par monsieur le conseiller Daniel Boyer

ET RÉSOLU,

D'OUVRIR la séance extraordinaire du 21 octobre 2026. Il est 18 h 34.

Adoptée à l'unanimité.

10-326-26 Ordre du jour

Les titres suivants ont été modifiés à l'ordre du jour :

1) Résolution 10-327-26 :
Avis de motion relatif au règlement numéro 797-6 modifiant le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Nord numéro 797-1 afin de préciser l'organisation des sous-secteurs industriels, leurs caractéristiques d'aménagement et les critères de mise en œuvre par le règlement de zonage

Sous réserve d'adoption

Le mot « critères » est remplacé par le mot « dispositions ».

2) Résolution 10-328-26 :
Adoption du projet de règlement numéro 797-6 modifiant le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Nord numéro 797-1 afin de préciser l'organisation des sous-secteurs industriels, leurs caractéristiques d'aménagement et les critères de mise en œuvre par le règlement de zonage

Le mot « critères » est remplacé par le mot « dispositions ».

Il est proposé par monsieur le conseiller Denis Gignac
Appuyé par monsieur le conseiller Jeffrey Smallwood

ET RÉSOLU,

D'ADOPTER l'ordre du jour tel que révisé ci-dessous.

Adoptée à l'unanimité.

1. Ouverture de la séance

10-325-26 Ouverture de la séance

10-326-26 Ordre du jour

2. Période de questions allouée aux personnes présentes

3. Avis de motion, lecture et adoption de règlements

10-327-26 Avis de motion relatif au règlement numéro 797-6 modifiant le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Nord numéro 797-1 afin de préciser l'organisation des sous-secteurs industriels, leurs caractéristiques d'aménagement et les dispositions de mise en œuvre par le règlement de zonage

10-328-26 Adoption du projet de règlement numéro 797-6 modifiant le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Nord numéro 797-1 afin de préciser l'organisation des sous-secteurs industriels, leurs caractéristiques d'aménagement et les dispositions de mise en œuvre par le règlement de zonage

10-329-26 Adoption du projet de règlement numéro 874-9 modifiant le règlement de zonage numéro 874 afin de changer diverses dispositions normatives applicables à la zone I-07, de modifier le plan de zonage afin de créer la zone I-10 à même la zone I-07 et d'intégrer de nouvelles dispositions normatives applicables à la zone I-10, le tout en concordance avec le PPU du Secteur Nord

4. Dépôt de documents

5. Levée de la séance

10-330-26 Levée de la séance

2. PÉRIODE DE QUESTIONS ALLOUÉE AUX PERSONNES PRÉSENTES

Il y a 29 personnes présentes.

Sous réserve d'adoption

Les principales questions ou commentaires formulés par les personnes présentes lors de la séance de questions qui s'est ouverte à 19 h 06 et s'est terminée à 20 h 50 se résument comme suit :

	Résumé de l'objet principal de l'intervention
1e Intervenant(e)	- Pourquoi fait-on les changements maintenant? Pourquoi c'est dans une zone qui est partiellement protégée? - Est-ce qu'on a des preuves qu'on a besoin de ses terrains afin d'augmenter les revenus actuels et futurs de la Ville? Il y a-t-il une évidence claire quant à la nécessité de faire avancer ce dossier? - Qui pourrait nous forcer à faire un projet? - Serait-il possible, si on va de l'avant avec les modifications au PPU et au règlement de zonage, d'ajouter plus de restrictions, des limitations au niveau de ce qui peut être construit? Par exemple quel genre d'usine?
2e Intervenant(e)	- L'intervenant(e) veut avoir plus d'information en ce qui concerne le PPU et les plans d'urbanisme. - A-t-on besoin de modifier le PPU ou peut-on uniquement modifier le règlement et que le PPU se mette à jour? Est-ce que le PPU est intégré au plan d'urbanisme? - Pourquoi avons-nous besoin d'augmenter les revenus de la Ville maintenant? - Avez-vous des rapports, des analyses qui supportent les modifications au PPU et au règlement de zonage? - Est-ce que des rapports et des études seront mises à jour d'ici la consultation publique qui se tiendra dans quinze prochains jours?
3e Intervenant(e)	- L'intervenant(e) se questionne sur la création de la zone I-10 pour le projet pilote et quels sont les articles dans le règlement qui seront modifiés. - Quelle est la base des modifications apportées au PPU et au règlement de zonage? - Ces modifications proviennent-elle de demandes des industries? - Le propriétaire actuel des terrains a-t-il été impliqué dans les réflexions?
4e Intervenant(e)	- L'intervenant(e) se préoccupe sur les différences des plans affichés lors de cette soirée et ceux affichés sur le site internet de la Ville, et donc de la véracité des autres informations dans les projets de règlements. - Les zones H1-12 et H1-13 dans les documents déposés sur le site internet de la Ville seront-elles construites? - L'intervenant(e) demande de reporter le vote à une date ultérieure avec des documents mis à jour.
5e Intervenant(e)	- Est-ce possible qu'un futur projet de construction pourrait faire modifier les critères du règlement de zonage?
6e Intervenant(e)	- Quelles sont les raisons qui soutiennent l'augmentation des superficies minimales à 20 000 pieds carrés?

Sous réserve d'adoption

	- L'intervenant(e) se questionne sur les hauteurs maximales des bâtiments. - L'intervenant(e) se questionne sur les normes maximales d'émissions polluantes des industries. - Est-ce que le conseil peut resserrer les normes à cet effet? - L'intervenant(e) se questionne sur l'aménagement routier du Chemin Ste-Marie.
7e Intervenant(e)	- L'intervenant(e) se questionne si les dispositions corrigées du projet de règlement numéro 797-6 seront publiées sur le site internet de la Ville. - L'intervenant(e) se questionne sur le calendrier accéléré des modifications au PPU et règlement de zonage et le manque de transparence en ce qui concerne la séance extraordinaire de ce soir. - Ne croyez-vous pas que le conseil avait le devoir moral d'être plus transparent en partageant l'information bien à l'avance plus que 48 heures? - Comment pouvez-vous qualifier la période à venir de consultation publique juste et ouverte alors que vous restreignez le délai de consultation au minimum légal de 15 jours, pour un projet non publié avant lundi dernier? - Si le conseil choisi d'utiliser ce calendrier d'urgence aujourd'hui, qu'est-ce qui empêchera votre administration de répéter cette méthode à l'avenir pour adopter d'autres projets majeurs sans que les citoyens n'aient le temps de s'organiser ou de s'exprimer?
8e Intervenant(e)	- Par quels moyens les citoyens auront accès au Grand parc de l'Ouest? - L'intervenant(e) se questionne sur les fondements de base du PPU du Secteur Nord en ce qui concerne la présence des animaux sur ce territoire, compte tenu que les études datent depuis de 10 ans.
9e Intervenant(e)	- Les modifications au zonage feront-elles l'objet d'une approbation règlementaire? - Le conseil peut-il modifier les projets de règlements afin d'y inclure l'approbation référendaire? - L'intervenant(e) se questionne des droits référendaires des citoyens advenant un changement de zonage dans les prochaines années.
10e Intervenant(e)	- Est-ce que le conseiller municipal du district numéro 4 a motivé son absence pour la séance extraordinaire de ce soir?
11e Intervenant(e)	- Si vous adoptez aujourd'hui le processus de modification du PPU et du règlement de zonage pour la zone industrielle, quelles sont les garanties que la même stratégie ne sera pas utilisée pour la zone résidentielle afin d'y augmenter la densité? - Quelles sont les raisons qui ont motivé l'adoption du projet de règlement numéro 797-3 en 2021? - Pouvez-vous confirmer qu'aucune modification n'a été apportée au tracé projeté du boul. Morgan depuis 2021 suite à l'adoption du règlement 797-3? - L'intervenant(e) se questionne sur le corridor écologique qui se retrouve dans la zone industrielle

Sous réserve d'adoption

	et quelles sont les restrictions qui s'appliquent à cette zone. - Est-ce que le boulevard Morgan prévoyait quatre voies dans le PPU initial?
12e Intervenant(e)	- L'intervenant(e) se questionne sur le changement des schémas du PPU initial versus ce qui est présenté ce soir. - L'intervenant(e) mentionne que le temps est restreint pour les citoyens afin qu'ils puissent analyser les projets de règlements.
13e Intervenant(e)	- L'intervenant(e) questionne le nombre de quais de chargement et de déchargement maximal présenté au public ce soir lors de la séance extraordinaire en comparaison avec ceux publiés sur le site internet de la Ville. - Comment peut-on comprendre les projets de règlements compte tenu des erreurs sur l'information qui est diffusée ce soir et ceux publiés sur le site internet de la Ville? - L'intervenant(e) demande de reporter l'adoption des projets de règlements à une séance ultérieure lorsqu'une version actualisée sera présentée aux citoyens.
14e Intervenant	- Quelles recherches ont été effectuées pour justifier la demande d'augmenter le nombre de bâtiments commerciaux? - Quel est le taux d'occupation des bâtiments commerciaux dans le parc industriel existant? - Quel type d'industries la Ville désire avoir? - Il y a-t-il des recherches qui justifient ce type d'industries et y a-t-il une demande à cet effet?

3. AVIS DE MOTION, LECTURE ET ADOPTION DE RÈGLEMENTS

10-327-26	**Avis de motion relatif au règlement numéro 797-6 modifiant le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Nord numéro 797-1 afin de préciser l'organisation des sous-secteurs industriels, leurs caractéristiques d'aménagement et les dispositions de mise en œuvre par le règlement de zonage**

Conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*, je, Michel Boudreault, maire, donne avis de motion qu'à une séance subséquente du conseil sera présenté pour adoption le *Règlement numéro 797-6 modifiant le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Nord numéro 797-1 afin de préciser l'organisation des sous-secteurs industriels, leurs caractéristiques d'aménagement et les dispositions de mise en œuvre par le règlement de zonage.*

Une dispense de lecture est demandée conformément aux dispositions applicables de la *Loi sur les cités et villes*.

Sous réserve d'adoption

10-328-26	**Adoption du projet de règlement numéro 797-6 modifiant le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Nord numéro 797-1 afin de préciser l'organisation des sous-secteurs industriels, leurs caractéristiques d'aménagement et les dispositions de mise en œuvre par le règlement de zonage**

ATTENDU QUE le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Secteur Nord fait partie intégrante du Plan d'urbanisme numéro 863 de la Ville, adopté en avril 2025;

ATTENDU QUE la Ville souhaite conserver et mettre en œuvre la vision et les orientations du PPU adopté en 2017;

ATTENDU QUE la Ville souhaite adapter les paramètres d'aménagement du secteur industriel aux différentes envergures de bâtiments et de terrains, tout en assurant son intégration au milieu naturel et sa cohabitation avec les secteurs résidentiels voisins;

ATTENDU QUE la Ville entend organiser l'affectation industrielle en deux sous-secteurs distincts, chacun répondant à des objectifs particuliers de gabarit, d'intensité d'occupation et d'intégration au milieu;

ATTENDU QUE l'article 84 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet au plan particulier d'urbanisme de préciser les règles et les dispositions d'urbanisme proposées ainsi que les mesures propres à assurer leur mise en œuvre;

ATTENDU QUE les normes de zonage destinées à mettre en œuvre les orientations du PPU doivent être déterminées en fonction des caractéristiques propres à chacun des sous-secteurs;

ATTENDU QU' un avis de motion de ce règlement est donné lors de la séance extraordinaire du 21 octobre 2026, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19);

ATTENDU QU' un projet de règlement est adopté lors de la séance extraordinaire du 21 octobre 2026;

ATTENDU QU' une assemblée publique de consultation sera tenue ultérieurement;

ATTENDU QUE le présent règlement modifie le PPU, lequel fait partie intégrante du plan d'urbanisme, et que cette modification du plan n'est pas elle-même susceptible d'approbation référendaire;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par monsieur le conseiller Yvan Labelle
Appuyé par monsieur le conseiller Daniel Boyer

ET RÉSOLU,

Sous réserve d'adoption

D'ADOPTER le projet de règlement numéro 797-6 amendé lors de la séance extraordinaire du 21 octobre 2026, dont copie est jointe en annexe « A ».

Le vote est demandé par monsieur le conseiller Ryan Young :

Pour	**Contre**
Jeffrey Smallwood	Ryan Young
Daniel Boyer	
Yvan Labelle	
Denis Gignac	

Adoptée sur division.

10-329-26	**Adoption du projet de règlement numéro 874-9 modifiant le règlement de zonage numéro 874 afin de changer diverses dispositions normatives applicables à la zone I-07, de modifier le plan de zonage afin de créer la zone I-10 à même la zone I-07 et d'intégrer de nouvelles dispositions normatives applicables à la zone I-10, le tout en concordance avec le PPU du Secteur Nord**

ATTENDU QUE le Règlement de zonage numéro 874 est en vigueur depuis le 24 avril 2025;

ATTENDU QUE la Ville souhaite mettre à jour le Règlement de zonage numéro 874 afin de modifier les dispositions normatives applicables à la zone I-07;

ATTENDU QUE la Ville souhaite modifier le plan de zonage du Règlement de zonage numéro 874 afin de créer la zone industrielle I-10 et adopter des dispositions normatives applicables spécifiquement dans cette nouvelle zone;

ATTENDU QU' un avis de motion de ce règlement a été préalablement donné lors de la séance ordinaire du 14 septembre 2026, conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19);

ATTENDU QU' un projet de règlement est adopté lors de la séance extraordinaire du 21 octobre 2026;

ATTENDU QU' une consultation publique aura lieu en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par monsieur le conseiller Yvan Labelle
Appuyé par monsieur le conseiller Jeffrey Smallwood

ET RÉSOLU,

D'ADOPTER le projet de règlement numéro 874-9, dont copie est jointe en annexe « B ».

Le vote est demandé par monsieur le conseiller Ryan Young :

Sous réserve d'adoption

Pour	**Contre**
Jeffrey Smallwood	Ryan Young
Daniel Boyer	
Yvan Labelle	
Denis Gignac	

Adoptée sur division.

4. DÉPÔT DE DOCUMENTS

- Certificat de signification de l'avis de convocation de la présente séance extraordinaire attestant la réception de l'avis requis par l'article 323 de la *Loi sur les cités et villes* par tous les membres du conseil, dont l'original est joint en annexe « C ».

5. LEVÉE DE LA SÉANCE

10-330-26 Levée de la séance

Il est proposé par monsieur le conseiller Denis Gignac
Appuyé par monsieur le conseiller Yvan Labelle

ET RÉSOLU,

DE LEVER la présente séance extraordinaire. Il est 21 h 01.

Adoptée à l'unanimité.

[Original signé] _____
Michel Boudreault
Maire

[Original signé] _____
Martin Bonhomme
Greffier adjoint

L'original du présent procès-verbal ainsi que les annexes et documents connexes sont conservés aux archives municipales, plus précisément dans le dossier physique numéro 0220-320-396691 et dans le dossier numérique numéro 0220-320-396689 (SyGED).

Conformément à l'article 53 de la *Loi sur les cités et villes*, le procès-verbal du 21 octobre 2026 a été présenté au maire dans les 96 heures, soit le 26 octobre 2026.

[Original signé] _____
Michel Boudreault, Maire

[Original signé] _____
Martin Bonhomme, greffier adjoint

Sous réserve d'adoption