

# PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME

C A N A D A  
PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-JÉRÔME



VILLE DE SAINT-JÉRÔME

## **SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL TENUE LE 5 AOÛT 2025**

Procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil de la Ville de Saint-Jérôme, tenue le Mardi 5 août 2025 à 16 h 00, au 300, rue Parent, sous la présidence de Marc Bourcier, à laquelle session étaient présents :

Mesdames et messieurs, Ronald Raymond, Stéphane Joyal, Dominic Boyer, Jean Junior Désormeaux, Michel Gagnon, Marc-Antoine Lachance, André Marion, Mario Fauteux, Martin Pigeon formant le conseil.

Autre(s) présence(s) : Messieurs André Pratte, directeur général adjoint - Services de proximité et Simon Vincent, greffier adjoint.

Absence(s) : Jacques Bouchard, Carla Pierre-Paul, Nathalie Lasalle

### **CM - 17708\_25-08-05**

#### **POINT 1.1**

#### **OUVERTURE DE LA SÉANCE**

Il est proposé par : Stéphane Joyal  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La présente séance soit ouverte.**

#### **POINT 1.3**

#### **PUBLIC - PÉRIODE DE QUESTIONS**

Une période de questions a été mise à la disposition de l'assistance, conformément aux exigences de l'article 322 de la *Loi sur les cités et villes*.

### **CM - 17709\_25-08-05**

#### **POINT 1.4**

#### **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

Il est proposé par : Stéphane Joyal  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**L'ordre du jour soit adopté tel que soumis.**

**CM - 17710\_25-08-05**  
POINT 2.1

ADOPTION DU RÈGLEMENT - RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 1014-000 RELATIF AUX TAXES FONCIÈRES, AUX COMPENSATIONS ET AUX TARIFS À L'ÉGARD DES IMMEUBLES POUR L'ANNÉE 2025 - PR-1014-001

ATTENDU la présentation et l'avis de motion portant le numéro CM-17672\_25-07-08 donné par Dominic Boyer lors de la séance ordinaire tenue le 8 juillet 2025;

ATTENDU QUE la greffière a mentionné l'objet du règlement et sa portée;

Il est proposé par : Dominic Boyer  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**Le règlement portant le numéro 1014-001 - Règlement modifiant le règlement 1014-000 relatif aux taxes foncières, aux compensations et aux tarifs à l'égard des immeubles pour l'année 2025 soit, et il est par les présentes, adopté selon ses forme et teneur.**

**CM - 17711\_25-08-05**  
POINT 2.2

ARRÊT DU PROCESSUS - RÈGLEMENT NUMÉRO 0885-003 MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 0885-000 DÉCRÉTANT DES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA PRISE D'EAU DE L'USINE ET OUVRAGES CONNEXES AFIN D'AUGMENTER LA DÉPENSE ET L'EMPRUNT POUR UN MONTANT ADDITIONNEL DE 4 000 000 \$ POUR UN EMPRUNT TOTAL DE 39 840 000 \$

ATTENDU QUE les travaux de réfection de la prise d'eau de l'usine et ouvrages connexes sont prévus au programme triennal des dépenses en immobilisations (PTI) pour les années 2025-2027;

ATTENDU QUE la Ville a procédé à un appel d'offres public pour des travaux de réfection de la prise d'eau et ouvrages connexes – Lot 2 (2018-2,2 TRAV);

ATTENDU QUE le coût de l'estimation préliminaire révisée, préparée par la firme d'ingénierie « Tetra Tech QI inc. » avant la période de soumission, est de 26 183 562 \$ taxes incluses;

ATTENDU QUE la valeur moyenne des soumissions s'élève à 22 252 498,60 \$, rendant ainsi inutile l'adoption d'un règlement d'emprunt supplémentaire;

Il est proposé par : Ronald Raymond  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La Ville donne instruction de ne pas transmettre le présent règlement numéro 0885-003 au ministère des Affaires municipale et de l'Habitation.**

**La Ville indique son intention clair et manifeste au ministère des Affaires municipale et de l'Habitation de pas tenir compte du présent règlement numéro 0885-003 et constater que le règlement n'entrera pas en vigueur.**

**CM - 17712\_25-08-05**  
POINT 2.3

PRÉSENTATION, DÉPÔT D'UN PROJET DE RÈGLEMENT ET AVIS DE MOTION  
- RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 0955-000 DÉCRÉTANT DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION D CONDUITE D'EAU POTABLE SUR DIVERSES RUES AINSI QU'UN EMPRUNT DE 9 000 000 \$, TEL QUE DÉJÀ AMENDÉ - PR-0955-002

---

Ronald Raymond présente et dépose un projet de Règlement modifiant le règlement 0955-000 décrétant des travaux de réhabilitation d conduite d'eau potable sur diverses rues ainsi qu'un emprunt de 9 000 000 \$, tel que déjà amendé et donne avis que ledit règlement sera adopté à une séance ultérieure.

**CM - 17713\_25-08-05**  
POINT 2.4

PRÉSENTATION, DÉPÔT D'UN PROJET DE RÈGLEMENT ET AVIS DE MOTION  
- RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 1017-000 SUR LE CONTRÔLE BUDGÉTAIRE ET LA DÉLÉGATION DE POUVOIRS - PR-1017-001

---

Marc-Antoine Lachance présente et dépose un projet de règlement Règlement numéro 1017-001 modifiant le Règlement 1017-000 sur le contrôle budgétaire et la délégation de pouvoirs et donne avis que ledit règlement sera adopté à une séance ultérieure.

Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**CM - 17714\_25-08-05**  
POINT 3.1

AVIS DE MOTION - ADOPTION D'UN PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 0351-000 SUR LE ZONAGE, TEL QUE DÉJÀ AMENDÉ – PR 0351-003

---

ATTENDU QUE le règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

Michel Gagnon donne avis qu'il présentera ou fera présenter un règlement amendant le règlement 0351-000 sur le zonage, tel que déjà amendé, afin d'apporter des modifications aux grilles de spécifications, au plan de zonage et aux usages du groupe d'usages C5- Commerce lourd.

Il est proposé par : Michel Gagnon  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**Le projet d'amendement au règlement 0351-000 sur le zonage portant le numéro PR-0351-003 soit adopté, lequel s'intitule comme suit :**

**« Règlement amendant le règlement 0351-000 sur le zonage, tel que déjà amendé, afin d'apporter des modifications aux grilles de spécifications, au plan de zonage et aux usages du groupe d'usages C5- Commerce lourd ».**

**Ce projet vise à apporter des modifications aux grilles des spécifications des zones IM-351, IE-333, RMFD-327, CUS-629, RMFD-306 et RMFD-328 :**

- **IM-351 : Créer une colonne des spécifications destinée à la classe d'usages « C2 – Restauration et débit de boisson » et ne pas assujettir**

cette classe d'usages à un coefficient d'occupation du sol minimal. La conséquence étant de permettre l'implantation d'établissements de cette classe d'usages de moins forte densité.

- **IE-333** : Permettre la classe d'usages « C7 – Divertissement et loisirs » et préciser qu'aucune bande tampon n'est exigée le long d'une ligne de terrain adjacente aux immeubles qui ont front sur la rue Lamontagne. La conséquence étant de permettre l'implantation d'établissements de la classe d'usages « C7 » de ne pas exiger de bande tampon le long d'une ligne de terrain adjacente à des usages existants dérogatoires, mais protégé par droits acquis.
- **RMFD-327** : Préciser que dans la bande tampon exigée, aucune clôture opaque n'est exigée lorsqu'une servitude empêche l'aménagement total ou partiel de la bande tampon. La conséquence étant de permettre les travaux d'abattage d'arbres dans la servitude d'Hydro-Québec.
- **CUS-629** : Permettre l'usage « Entreposage intérieur de tout genre » pour la classe d'usages « C5 – Commerce lourd » dans un bâtiment ne comportant pas d'usages résidentiels. Permettre les usages commerciaux et publics dans un bâtiment qui ne comporte pas de mixité. La conséquence étant de permettre les établissements d'entreposage intérieur de tout genre sous certaines conditions.
- **RMFD-306** : Corriger une coquille dans les notes. Abroger la profondeur minimale requise pour la bande boisée et en contrepartie, préciser la nature des plantations exigées dans la bande boisée qui doit être aménagée le long de la ligne arrière de terrain adjacente aux habitations qui ont front sur le boulevard de La Salette. Réduire la marge arrière minimale à 11 mètres plutôt que 13 mètres pour les habitations multifamiliales de 4 à 8 logements. La conséquence étant de permettre des travaux d'abattage d'arbres nécessaires le long de la ligne électrique.
- **RMFD-328** : Prévoir une bande tampon d'une profondeur de six mètres le long d'une ligne de terrain adjacente à la zone RFD-325. La conséquence étant de prévoir une bande tampon le long de terrains adjacents aux habitations situées sur la rue de la Châtelaine.
- **Modifier les limites de la zone IM-351 afin d'agrandir la zone IM-313 et de créer la zone IM-351.1. Créer la grille des spécifications de la zone IM-351.1 et y permettre divers usages commerciaux et industriels. La conséquence étant d'ajuster les limites des zones pour correspondre aux nouvelles limites cadastrales et de diviser la zone IM-351 en deux zones distinctes.**
- **Ajouter l'usage « Entreposage intérieur de tout genre » au groupe d'usages « C5 – Commerce lourd ». La conséquence étant de permettre plus de flexibilité dans les usages permis.**

**Le conseil mandate la greffière pour fixer la date, le lieu et l'heure de l'assemblée publique de consultation.**

**CM - 17715\_25-08-05**

**POINT 3.2**

**AVIS DE MOTION - ADOPTION D'UN PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 0350-000 SUR LE PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ DURABLE (PUMD) – PR 0350-001**

---

ATTENDU QUE le règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire;

Michel Gagnon donne avis qu'il présentera ou fera présenter un règlement amendant le règlement 0350-000 sur le plan d'urbanisme et de mobilité durable (PUMD), tel que déjà amendé, afin de permettre une catégorie d'usages complémentaires dans l'affectation (Corridor urbain structurant) et de modifier plan 10.

Il est proposé par : Michel Gagnon  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**Le projet d'amendement au règlement sur le plan d'urbanisme et de mobilité durable (PUMD) portant le numéro PR-0350-001 soit adopté, lequel s'intitule comme suit :**

**« Règlement amendant le règlement 0350-000 sur le plan d'urbanisme et de mobilité durable (PUMD), tel que déjà amendé, afin de permettre une catégorie d'usages complémentaires dans l'affectation (Corridor urbain structurant) et de modifier plan 10 ».**

**Ce projet vise à permettre la catégorie d'usages complémentaires de « Commerce lourd » dans l'affectation « Corridor urbain structurant » et au plan 10 « La stratégie sur le développement industriel », à agrandir le corridor de mixité au pourtour du quartier d'Innovation industrielle (QII). Ce projet de règlement est en lien avec le PR-0351-003 et permet d'effectuer les modifications nécessaires au Règlement numéro 0351-000 sur le zonage dans le secteur du QII (zone IE-333) et de la Woodbridge (zone CUS-329).**

**Le conseil mandate la greffière pour fixer la date, le lieu et l'heure de l'assemblée publique de consultation.**

**CM - 17716\_25-08-05**

**POINT 5.1**

**AMENDEMENT DE LA RÉOLUTION CM-17573\_25-05-13 – ADJUDICATION DE CONTRAT - DÉPENSES ET TERME DE REMBOURSEMENT - TRAVAUX DE RÉFECTION DE RUES ET DE SÉCURISATION DE ZONES SCOLAIRES (2025-1,2 TRAV)**

---

ATTENDU l'adoption de la résolution numéro CM-17573\_25-05-13;

ATTENDU QUE l'affectation prévue pour les travaux de réfection de rues (2025-1,2 TRAV) au montant de 5 761 000 \$ n'incluait pas la portion non remboursable de la taxes de vente du Québec au montant de 289 000 \$;

ATTENDU QUE la Ville souhaite financer les travaux prévus sur la montée Saint-Nicolas par le règlement d'emprunt numéro 1011-000 pour un montant de 600 000 \$ sur une période de (vingt) 20 ans plutôt qu'au règlement 0916-000 préalablement autorisé à la Résolution CM-17573\_25-05-13;

Il est proposé par : Stéphane Joyal

## PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME

Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La Ville autorise l'utilisation d'un budget au montant de 6 650 000 \$ pour les travaux de réfection de rues incluant la montée Saint-Nicolas (2025-1,2 TRAV) à même le règlement d'emprunt numéro 1011-000 et à rembourser sur une période de vingt (20) ans.**

**La dépense soit imputée aux règlements d'emprunt numéro 1011-000 et 0985-000.**

### **CM - 17717\_25-08-05** POINT 5.2

MODIFICATION À L'ENVERGURE DU CONTRAT NO 2 – TRAVAUX DE PAVAGE, TROTTOIRS, BORDURES, DRAINAGE, ÉCLAIRAGE ET SYSTÈME DE GESTION DE LA CIRCULATION SUR LA MONTÉE SAINT-NICOLAS ET LA RUE LAMONTAGNE (VP 2019-1,1)

---

ATTENDU QUE des travaux de pavage, trottoirs, bordures, drainage, éclairage et système de gestion de la circulation sur la montée Saint-Nicolas et la rue Lamontagne sont prévus au programme triennal des dépenses en immobilisations (PTI) pour les années 2024-2026;

ATTENDU QUE la Ville a procédé à un appel d'offres public pour des travaux de pavage, trottoirs, bordures, drainage, éclairage et système de gestion de la circulation sur la montée Saint-Nicolas et la rue Lamontagne (SOUM 2019-1,3);

ATTENDU QUE la Ville a octroyé le contrat pour les travaux de pavage, trottoirs, bordures, drainage, éclairage et système de gestion de la circulation sur la montée Saint-Nicolas et la rue Lamontagne (VP 2019-1,1) au plus bas soumissionnaire conforme, soit à l'entrepreneur « LEGD inc. », au montant de 3 810 811,19 \$ (taxes et contingences incluses);

ATTENDU QUE suivant les travaux situés à l'intersection de la montée Saint-Nicolas et du boulevard Roland-Godard et réalisés selon les plans pour construction de la firme « Groupe Civitas inc. », la nouvelle géométrie ne permet pas le passage sécuritaire de la circulation des véhicules lourds dans certaines directions;

ATTENDU QU'une modification d'envergure au contrat (MEC 1) de 224 500 \$ (taxes incluses) a été approuvée;

ATTENDU QU'une modification d'envergure au contrat (MEC 2) de 310 000 \$ (taxes incluses) est nécessaire pour compléter les travaux de pavage de couche d'usure;

Il est proposé par : Mario Fauteux  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La modification d'envergure au contrat numéro 2 pour un montant supplémentaire de 320 000 \$ (taxes incluses), portant la valeur du contrat à 4 355 311,19 \$ soit approuvée.**

**La dépense soit imputée au règlement d'emprunt numéro 0916-000.**

CM - 17718\_25-08-05  
POINT 6.1

ADJUDICATION DE CONTRAT - TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU  
REVÊTEMENT SYNTHÉTIQUE DU TERRAIN NO.2 AU PARC MULTISPORTS

ATTENDU QUE la Ville a autorisé, par résolution CM-170635\_25-06-17, des travaux de réfection du terrain synthétique au parc Multisports (VP 2026-06) ainsi que son financement par le règlement 0960-000 et des termes de remboursements;

ATTENDU QUE la Ville a procédé à un appel d’offres public pour ces travaux;

ATTENDU QUE le coût de l’estimation préliminaire, préparée par les professionnels est de 1 500 000,00 \$ (taxes incluses);

ATTENDU QUE madame Mélodie Lussier-Pelletier, conseillère au Service de l’approvisionnement et de la gestion contractuelle, a procédé, le 15 juillet 2025, à l’ouverture des soumissions publiques suivantes :

Soumissionnaires	Montant soumissionné (taxes incluses)	Montant soumissionné corrigé (taxes incluses)	Conforme ou non-conforme
L.M.L. Paysagiste et frères inc.	1 342 363,54 \$	1 342 363,53 \$	Conforme
L'Équipe Rochon inc.	1 251 221,93 \$	s/o	Conforme

ATTENDU le rapport de conformité des soumissions déposées, préparé par le Service des approvisionnements et de la gestion contractuelle, en date du 17 juillet 2025;

Il est proposé par : Jean Junior Désormeaux  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La Ville accorde à L'Équipe Rochon inc. le contrat des travaux de remplacement du revêtement synthétique du terrain no.2 au parc Multisports, pour une somme maximale de 1 251 221,93 \$ (taxes incluses), conformément aux documents de l’appel d’offres numéro 2025-VSJ-214.**

**La Ville autorise une dépense de 62 561,10 \$ (taxes incluses), à titre de contingences.**

**Que les dépenses soient imputées au règlement d’emprunt 0960-000.**

CM - 17719\_25-08-05  
POINT 6.2

ADJUDICATION DE CONTRAT D'ACHAT D'ENROBÉ BITUMINEUX À CHAUD  
SUPPLÉMENTAIRE POUR 2025 ET TRANSFERT BUDGÉTAIRE (2025-VSJ-217)

ATTENDU QUE le 18 juin 2025, le Service des approvisionnements de la Ville de Saint-Jérôme a procédé à une demande de soumission pour l’achat d’enrobé bitumineux à chaud supplémentaire pour 2025, conformément aux procédures d'appel d'offres public;

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME

ATTENDU QUE l'estimation du coût, évalué par monsieur Érik Deslandes du Service des travaux publics avant la période d'appel d'offres, est de 341 476,00 \$ incluant les taxes;

ATTENDU QUE le conseiller de la Ville de Saint-Jérôme a procédé à l'ouverture des soumissions reçues au Service de l'approvisionnement et de la gestion contractuelle avant 10h, le 8 juillet 2025;

ATTENDU QUE les soumissions reçues sont les suivantes :

<b>Soumissionnaires</b>	<b>Prix soumis no.1 (Taxes incluses)</b>	<b>Prix soumis no. 2 (Taxes incluses)</b>	<b>Montant corrigé No 2 (si applicable, taxes incluses)</b>
9196-9311 Québec Inc.	465 648,75 \$	1 154 598,55 \$	872 884,35 \$
Pavages Maska	319 831,71 \$	330 496,71 \$	330 480,51 \$
Uniroc Inc.	295 744,73 \$	341 848,58 \$	342 190,13 \$

ATTENDU QUE suivant l'analyse des soumissions par le Service des approvisionnements, l'entreprise Pavages Maska est le plus bas soumissionnaire conforme;

ATTENDU QUE le financement sera obtenu grâce aux économies réalisées sur les activités de déneigement;

Il est proposé par : Stéphane Joyal  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La Ville octroie le contrat d'achat d'enrobé bitumineux à chaud supplémentaire pour 2025 à l'entreprise Pavages Maska pour un montant de 319 831,71 \$, taxes incluses.**

**La Ville approuve le transfert budgétaire tel que présenté à l'annexe #1, joint à la présente résolution.**

**La durée du contrat s'échelonnera approximativement de l'adjudication jusqu'au 15 novembre 2025.**

**CM - 17720\_25-08-05**  
POINT 6.3

ADJUDICATION DE MANDAT – SERVICES PROFESSIONNELS POUR DES TRAVAUX D'AQUEDUC, D'ÉGOUT SANITAIRE, DE GESTION DES EAUX PLUVIALES, DE CHAUSSÉE, D'ÉCLAIRAGE ET DE FEUX DE CIRCULATION DU QUARTIER INDUSTRIEL OUEST, PHASE 1 (VP 2022-93) (2025-VSJ-203)

ATTENDU QUE le programme triennal des dépenses en immobilisations (PTI) 2025-2027 (ligne 4) prévoit une somme totale de 8 100 000 \$ pour les travaux de démolition de bâtiments, des honoraires professionnels et une contribution financière pour la gestion des milieux humides;

ATTENDU QUE les règles de passation de contrat prévues au règlement sur la gestion contractuelle en vigueur (0884-000);

ATTENDU QUE la Ville de Saint-Jérôme a procédé à un appel d'offres public pour les services professionnels pour des travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire, de



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME

gestion des eaux pluviales, de chaussée, d'éclairage et de feux de circulation du Quartier industriel ouest phase 1 (VP 2022-93) (2025-VSJ-203) (AO 2023-12 ING);

ATTENDU QUE l'estimation du coût des honoraires professionnels, préparée par le Service de l'ingénierie avant la période de soumission, est de 1 166 996 \$ incluant les taxes;

ATTENDU QUE monsieur Michaël Poirier, conseiller à l'approvisionnement, a procédé à l'ouverture des des soumissions reçues au Service du greffe, avant 10 h, le 14 juillet 2025;

ATTENDU QUE l'ouverture des enveloppes B, contenant l'offre financière de la soumission, a été effectuée le 22 juillet 2025 suite à l'évaluation des soumissions par le comité de sélection;

ATTENDU QUE les soumissions conformes reçues sont les suivantes :

Nom du soumissionnaire	Montant soumissionné (taxes incluses)	Pointage intérimaire	Pointage final	Rang
Avizo Experts-Conseils inc.	504 740,25 \$	72,2	2,42	1
Équipe Laurence inc.	894 249,99 \$	80,475	1,46	2
Cima+	901 587,96 \$	76,625	1,40	3
Stantec Experts-Conseils ltée	987 635,25 \$	82,675	1,34	4
Artelia Canada inc.	1 121 006,25 \$	82,225	1,18	5
WSP Canada inc.	1 222 731,53 \$	76,85	1,04	6
GBI Expert-Conseil inc.	1 272 382,34 \$	72,825	0,97	7

ATTENDU QUE le comité de sélection recommande que le contrat soit adjugé au soumissionnaire conforme ayant obtenu le meilleur pointage final après l'évaluation;

Il est proposé par : Michel Gagnon  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La Ville octroie le mandat pour les services professionnels pour des travaux d'aqueduc, d'égout sanitaire, de gestion des eaux pluviales, de chaussée, d'éclairage et de feux de circulation du Quartier industriel ouest, phase 1 (VP 2022-93) (2025-VSJ-203) au soumissionnaire conforme ayant obtenu le meilleur pointage final après évaluation, soit « Avizo Experts-Conseils inc. » pour un montant ne pouvant excéder la somme de 504 740,25 \$ (taxes incluses).**

**Un montant de 504 740,25 \$ soit imputé au règlement d'emprunt numéro 1005-000.**

**CM - 17721\_25-08-05**  
POINT 6.4

ADJUDICATION DE CONTRAT – TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA PRISE D’EAU ET OUVRAGES CONNEXES – LOT 2 (2018-2,2 TRAV)

ATTENDU QUE les travaux de réfection de la prise d'eau de l'usine et ouvrages connexes sont prévus au programme triennal des dépenses en immobilisations (PTI) pour les années 2025-2027;

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME

ATTENDU QUE ces travaux sont éligibles dans le cadre du programme de la taxe sur l’essence et la contribution du Québec (TECQ);

ATTENDU QUE la Ville a procédé à un appel d’offres public pour des travaux de réfection de la prise d’eau et ouvrages connexes – Lot 2;

ATTENDU QUE le coût de l’estimation préliminaire révisée, préparée par la firme d’ingénierie « Tetra Tech QI inc. » avant la période de soumission, est de 26 183 562 \$ (taxes incluses);

ATTENDU QUE monsieur Simon Vincent, greffier adjoint en remplacement, a procédé le 17 juillet 2025, à l’ouverture des soumissions publiques suivantes;

Nom du soumissionnaire	Montant soumissionné (taxes incluses)	Montant soumissionné corrigé (taxes incluses)
Groupe de Construction Depiedmont inc.	19 094 575,51 \$	S/O
Duroking Construction / 9200-2088 Québec inc.	20 644 089,62 \$	S/O
Allen Entrepreneur Général inc.	21 550 000,00 \$	S/O
Inter-Projet (9099-3593 Québec inc.)	22 997 800,46 \$	S/O
Construction Deric inc.	24 147 000,01 \$	S/O
Nordmec Construction inc.	25 081 526,00 \$	25 130 705,47 \$

ATTENDU le rapport de conformité des soumissions déposées, préparé par firme d’ingénierie « Tetra Tech QI inc. » en date du 29 juillet 2025;

Il est proposé par : Ronald Raymond  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La Ville octroie le contrat des travaux de réfection de la prise d’eau et ouvrages connexes au plus bas soumissionnaire conforme, soit à l’entrepreneur « Groupe de Construction Depiedmont inc. » au montant de 19 094 575,51 \$ (taxes incluses).**

**La dépense soit imputée au règlement d’emprunt numéro 0885-000.**

**CM - 17722\_25-08-05**  
**POINT 7.1**

APPROBATION D'UNE OFFRE D'ACHAT D'UNE PARTIE DU LOT 2 142 015 DU CADASTRE DU QUÉBEC (451, RUE MELANÇON), D'UNE CONVENTION D'USUFRUIT ET AUTORISATION DE SIGNATURE DES DOCUMENTS AFFÉRENTS POUR PERMETTRE LA CONSTRUCTION DU NOUVEAU QUARTIER 50+ (PROJET BA 2024-47)

ATTENDU QUE le bail pour l’actuel Quartier 50+ se termine au 30 avril 2028 et que de ce fait, la Ville doit prévoir la relocalisation de ses activités dans un autre lieu;

ATTENDU QUE la Ville a étudié différents modes de réalisation pour le développement du nouveau Quartier 50+ et que le mode de réalisation CCFM (conception, construction, financement et maintien) permet un délai de construction plus court, ce qui évite un bris de service des activités du Quartier 50+;

ATTENDU QUE le programme fonctionnel et technique du nouveau Quartier 50+ a été développé avec les représentants des différents services de la Ville, ainsi

## PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME

qu'avec les partenaires intéressés à développer le projet, lequel programme a été approuvé par la Commission de la culture, du communautaire, des loisirs et des sports le 2 avril 2025;

ATTENDU QUE suivant une des orientations stratégiques de la Ville de veiller à ce que le développement du territoire se fasse de façon durable et responsable, dans un objectif de densifier et vitaliser les secteurs en redéveloppement, le projet du nouveau Quartier 50+ prévoit l'intégration de 120 unités d'habitations, incluant 10 % de logements abordables;

ATTENDU QUE le programme triennal d'immobilisations 2025-2027 ne comprend pas d'investissement pour la construction d'un nouveau Quartier 50+;

ATTENDU QUE le mode de réalisation CCFM diminue également les risques pouvant être associés à des dépassements de coûts et un mode de financement alternatif sous la forme d'une contrepartie;

ATTENDU QUE le mode de réalisation CCFM permet aussi de réaliser ce projet sans ajout au PTI;

ATTENDU QUE les partenaires intéressés à développer le projet proposent d'acquérir le terrain sur lequel serait construit l'immeuble et que le montant de cette vente serait soustrait des coûts de construction du nouveau Quartier 50+ lesquels serviraient à déterminer la contrepartie de la Ville;

ATTENDU QUE les constats de l'analyse financière réalisée par RCGT et que les résultats de l'étude de faisabilité identifient que les scénarios alternatifs avec rachat sont ceux qui ont une incidence budgétaire marginale la plus intéressante et la valeur actualisée nette la moins coûteuse pour la Ville;

ATTENDU QUE la volonté de la Ville est de constituer un fonds réservé afin de combler les flux de trésoreries associés au loyer des premières années de la contrepartie;

ATTENDU QUE les revenus de taxation nets provenant des nouveaux logements créés par le projet du nouveau Quartier 50+ viendront par la suite couvrir une portion de la contrepartie;

ATTENDU QUE les résultats de l'étude de faisabilité et de l'analyse financière de RCGT du mode de réalisation CCFM pour le projet du nouveau Quartier 50+ ont été présentés et reçus favorablement par le comité spécial « Projets stratégiques » et par la Commission des finances et de la gouvernance le 20 mai 2025;

ATTENDU QUE l'article 29.3 de la Loi sur les cités et villes (LCV) prévoit que tout règlement ou résolution qui autorise une municipalité à conclure un contrat autre qu'un contrat de construction ou une entente intermunicipale, par lequel elle engage son crédit et duquel découle, même implicitement, une obligation pour son cocontractant de construire, d'agrandir ou de modifier substantiellement un bâtiment ou une infrastructure utilisé à des fins municipales doit, sous peine de nullité, être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter selon la procédure prévue pour les règlements d'emprunt;

Il est proposé par : Jean Junior Désormeaux  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La Ville approuve l'offre d'achat d'une partie du lot 2 142 015 du cadastre du Québec, d'une superficie approximative de 7 317,5 m<sup>2</sup>, incluant le bâtiment situé au 451, rue Melançon, et la convention d'usufruit portant sur une partie d'un bâtiment à être construit sur ce lot, et autorise la greffière à les signer.**

**La Ville autorise une dépense annuelle de 1 623 714,00 \$, indexée selon les modalités de la convention du fruit, à partir de la date de prise de possession**

par la Ville, pour le paiement de la contrepartie prévue par la convention d'usufruit.

La Ville mandate le directeur général pour négocier et conclure toute entente complémentaire requise pour la mise en œuvre du projet de construction du nouveau Quartier 50 plus, tout en préservant les éléments fondamentaux de l'offre d'achat et de la convention d'usufruit.

La Ville soumette la présente résolution à la procédure d'approbation des personnes habiles à voter selon l'article 29.3 de la Loi sur les cités et villes.

**CM - 17723\_25-08-05**

**POINT 7.2**

**ACQUISITION DE GRÉ À GRÉ OU PAR EXPROPRIATION D'UNE PARTIE DU LOT 5 185 884 DU CADASTRE DU QUÉBEC – 3099-2143 QUÉBEC INC. – SECTEUR INDUSTRIEL LARRY-BALL – AFFAIRES JURIDIQUES J-2025-008**

---

ATTENDU QU'une démarche entre divers propriétaires fonciers est en cours pour développer un futur secteur industriel dans le « secteur Larry-Ball »;

ATTENDU QUE ce site représente une superficie d'au moins 451 098 mètres carrés;

ATTENDU QUE ce projet aurait des retombées économiques et fiscales importantes pour le territoire et contribuerait à l'essor économique de la ville et que les activités industrielles de ce secteur seraient en complémentarité avec celles du Quartier de l'innovation industrielle (QII) et du Quartier industriel ouest (QIO);

ATTENDU QU'une partie du lot 5 185 884 du Cadastre du Québec est essentielle au projet pour en permettre son accès;

ATTENDU QUE plusieurs étapes préalables à la réalisation du projet ont été franchies, dont la réalisation de plusieurs études et que les propriétaires des divers lots visés négocient présentement entre eux;

ATTENDU QU'advenant que les négociations entre les divers propriétaires ne parviennent pas à une entente qui permettrait de désenclaver le secteur et viendrait faire achopper le projet de développement industriel, la Ville envisage d'intervenir par l'acquisition de la parcelle requise du lot 5 185 884 pour y construire une rue municipale;

ATTENDU QU'en vertu des articles 570 et suivants de la Loi sur les cités et villes, la Ville peut acquérir de gré à gré ou par expropriation tout immeuble dont elle a besoin pour des fins municipales;

ATTENDU QUE par la résolution CM-15490/22-10-13, la Ville adoptait, en vertu du pouvoir prévu au paragraphe 2 du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 544 LCV, le règlement d'emprunt 0954-000 décrétant des acquisitions d'immeubles à des fins municipales et/ou institutionnelles ainsi qu'un emprunt de 15 000 000 \$;

ATTENDU QUE les coûts d'acquisition, les honoraires professionnels, ainsi que les taxes et les frais de transaction afférents seront financés par le règlement d'emprunt numéro 0954-000, et ce, sur une période de vingt (20) ans;

ATTENDU QUE les coûts d'acquisition, les honoraires professionnels, ainsi que les taxes et les frais de transaction afférents sont estimés au montant maximal de 1 060 000 \$;

## PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME

ATTENDU QUE la greffière a mentionné l'objet, la portée, son coût et s'il y a lieu, le mode de financement et le mode de paiement et de remboursement de cette dépense;

Il est proposé par : Martin Pigeon  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La Ville autorise l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation, pour y construire une rue municipale, de l'immeuble suivant :**

- **Une partie du lot 5 185 884 du cadastre du Québec d'une superficie approximative de 7 546 mètres carrés, tel qu'illustré sur le plan daté du 21 juillet 2025 joint à la présente.**

**La Ville autorise les services concernés à octroyer, par la délégation de pouvoirs, les mandats de services professionnels nécessaires pour donner effet à la présente résolution.**

**La Ville autorise la greffière à signer tous documents nécessaires pour donner effet à la présente.**

**La Ville approuve que ces dépenses soient prélevées à même le règlement d'emprunt numéro 0954-000 et remboursables sur une période de vingt (20) ans.**

**CM - 17724\_25-08-05**  
**POINT 7.3**

**ENGAGEMENT À NE PAS CONSTRUIRE DE BÂTIMENT ET À REMETTRE EN ÉTAT - EXPROPRIATION D'UNE PARTIE DU LOT 2 140 794 DU CADASTRE DU QUÉBEC – PAVAGES MASKA INC. - AFFAIRES JURIDIQUES J-2024-101**

---

ATTENDU QUE, par sa résolution CM-17520/25-04-15, le conseil municipal a autorisé l'expropriation d'une partie du lot 2 140 794 du cadastre du Québec pour l'aménagement du nouveau garage municipal;

ATTENDU QUE, le 13 mai 2025, un avis d'expropriation a été signifié à l'expropriée Pavage Maska inc et que cet avis a été publié au registre foncier;

ATTENDU QUE, le 17 juin 2025, l'expropriée Pavage Maska inc a déposé une contestation du droit à l'expropriation dans le dossier de la Cour supérieure portant le numéro 700-17-021609-259;

ATTENDU QUE, le 7 juillet 2025, l'expropriée a déposé une demande de surseoir à l'expropriation afin que les procédures soient suspendues jusqu'à ce qu'un jugement soit rendu sur sa contestation du droit à l'expropriation;

ATTENDU QUE la Ville souhaite éviter qu'un préjudice sérieux ou irréparable ne soit causé à l'expropriée par la poursuite des procédures d'expropriation pendant l'instance, malgré la contestation, advenant un jugement final annuler l'expropriation ;

ATTENDU QUE la construction d'aucun bâtiment n'est prévue sur la parcelle expropriée, celle-ci étant plutôt destinée à l'aménagement d'une allée d'accès;

Il est proposé par : Stéphane Joyal  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La Ville s'engage à ne construire aucun bâtiment sur la partie expropriée du lot 2 140 794 du cadastre du Québec jusqu'à ce qu'un jugement final soit rendu sur la contestation du droit à l'expropriation dans le dossier de la Cour supérieure portant le numéro 700-17-021609-259, de façon que cette parcelle puisse être rétrocédée à l'expropriée en cas de jugement annulant l'expropriation.**

**La Ville s'engage à remettre dans son état initial la partie expropriée du lot 2 140 794 du cadastre du Québec en cas de jugement annulant l'expropriation.**

**CM - 17725\_25-08-05**  
**POINT 7.4**

APPROBATION D'UNE OFFRE D'EMPHYTÉOSE, D'UNE CONVENTION D'EMPHYTÉOSE ET D'UN BAIL SUR LES LOTS 2 662 529, 2 662 530, 2 662 531, 2 662 543, 2 140 803, 3 694 390, 3 239 334 DU CADASTRE DU QUÉBEC ET UNE PARTIE DU LOT 2 140 794 DU CADASTRE DU QUÉBEC POUR L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX ATELIERS MUNICIPAUX ET AUTORISATION DE SIGNATURE DES DOCUMENTS AFFÉRENTS POUR EN PERMETTRE LA CONSTRUCTION (PROJETS BA 2024-6 ET 2024-44)

ATTENDU la nécessité de la Ville de mettre à la disposition de la population des installations qui répondent aux besoins contemporains et qui permettront au Service des travaux publics d'assurer la mission de la Ville d'offrir des services de qualités, et ce, en regard à la population actuelle et selon la croissance démographique anticipée;

ATTENDU QUE la Ville de Saint-Jérôme possédait certains lots et qu'elle a fait l'acquisition de lots complémentaires afin d'avoir un site adéquat pour de nouveaux ateliers municipaux;

ATTENDU QUE la Ville a étudié différents scénarios pour le développement des nouveaux ateliers municipaux et que le mode de réalisation CCFM (conception, construction, financement et maintien) permet un délai de construction plus court ce qui permet à la Ville de bénéficier plus rapidement des nouvelles installations à moindre coût;

ATTENDU QUE le programme fonctionnel et technique des nouveaux ateliers municipaux a été développé avec les représentants des différents services de la Ville, ainsi qu'avec les partenaires intéressés à développer le projet, lequel programme a été approuvé par la Commission de l'entretien du territoire et de la gestion des infrastructures le 2 avril 2025;

ATTENDU QUE le programme triennal d'immobilisations 2025-2027 ne comprend pas d'investissement pour la construction des nouveaux ateliers municipaux;

ATTENDU QUE le mode de réalisation CCFM diminue également les risques pouvant être associés à des dépassements de coûts et un mode de financement alternatif sous la forme d'une contrepartie;

ATTENDU QUE le mode de réalisation CCFM permet aussi de réaliser ce projet sans ajout au PTI;

ATTENDU QUE les constats de l'analyse financière réalisée par RCGT et que les résultats de l'étude de faisabilité identifient que les scénarios alternatifs avec rachat sont ceux qui ont une incidence budgétaire marginale la plus intéressante et la valeur actualisée nette la moins coûteuse pour la Ville;

## PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME

ATTENDU QUE la volonté de la Ville est de constituer un fonds réservé afin de combler les flux de trésoreries associés au loyer des premières années de la contrepartie;

ATTENDU QUE les revenus de taxation nets provenant des projets de redéveloppements sur les terrains ayant appartenu à la Ville viendront par la suite couvrir une bonne partie du loyer;

ATTENDU QUE les résultats de l'étude de faisabilité et de l'analyse financière du mode de réalisation CCFM pour le projet des nouveaux ateliers municipaux ont été présentés et reçus favorablement par le comité spécial « Projets stratégiques » et par la Commission des finances et de la gouvernance le 20 mai 2025;

ATTENDU QUE l'article 29.3 de la Loi sur les cités et villes (LCV) prévoit que tout règlement ou résolution qui autorise une municipalité à conclure un contrat autre qu'un contrat de construction ou une entente intermunicipale, par lequel elle engage son crédit et duquel découle, même implicitement, une obligation pour son cocontractant de construire, d'agrandir ou de modifier substantiellement un bâtiment ou une infrastructure utilisé à des fins municipales doit, sous peine de nullité, être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter selon la procédure prévue pour les règlements d'emprunt;

Il est proposé par : Stéphane Joyal  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La Ville approuve l'offre d'emphytéose portant sur les lots 2 652 529, 2 662 530, 2 662 531, 2 662 543, 2 140 803, 3 694 390, 3 239 334 du cadastre du Québec et une partie du lot 2 140 794 du cadastre du Québec ainsi que la convention d'emphytéose et le bail portant sur ces lots ainsi que sur les bâtiments à y être construits, et autorise la greffière à les signer.**

**La Ville autorise une dépense annuelle de 3 606 200,00 \$, indexée selon les modalités de la convention de bail, à compter de la date de début de la location, pour le paiement du loyer.**

**La Ville mandate le directeur général pour négocier et conclure toute entente complémentaire requise pour la mise en œuvre du projet de construction des nouveaux ateliers municipaux, tout en préservant les éléments fondamentaux d'emphytéose, de la convention d'emphytéose et du bail.**

**La Ville soumette la présente résolution à la procédure d'approbation des personnes habiles à voter selon l'article 29.3 de la *Loi sur les cités et villes*.**

### POINT 9.1

#### PUBLIC - SECONDE PÉRIODE DE QUESTIONS

Une seconde période de questions a été mise à la disposition de l'assistance, conformément aux exigences de l'article 322 de la *Loi sur les cités et villes*.

### POINT 9.2

#### AVIS DE PROPOSITION DES MEMBRES DU CONSEIL - DÉPÔT

Aucun dépôt d'avis de proposition par les membres du conseil.

POINT 9.4

PAROLE AU CONSEIL

---

Les élus prennent la parole sur divers sujets.

**CM - 17726\_25-08-05**  
POINT 9.5

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

---

Il est proposé par : Stéphane Joyal  
Et résolu à l'unanimité du conseil que :

**La séance soit levée.**

Le Maire,

Le greffier adjoint de la Ville

---

MARC BOURCIER

*Simon vincent*

---

SIMON VINCENT