



Projet résidentiel intégré — zone H-3

Présentation du PPCMOI 2026-0013 et des autorisations
particulières demandées

21 septembre 2026 • 18 h 30

Salle du conseil — 333, avenue Jules-Léger





Sept étapes structurent la consultation publique

01 Ouverture de l'assemblée

02 Mot de bienvenue de la mairesse

Mme Sylvie Tourangeau, mairesse.

03 Présentation des promoteurs

04 Présentation et explication du projet

Projet résidentiel intégré et principales caractéristiques.

05 Dispositions réglementaires visées

L'inspectrice Mme Tonya Welburn présente les dispositions visées, dont celles susceptibles d'approbation référendaire (1, 2, 3, 4, 5 et 8).

06 Période de questions et commentaires

Les personnes intéressées pourront être entendues.

07 Fermeture de l'assemblée

21 septembre 2026 • 18 h 30 • Salle du conseil, 333, avenue Jules-Léger



Un PPCMOI traite un projet particulier au cas par cas

Il s'agit d'une demande fondée sur le règlement municipal portant sur les projets particuliers.

P Projet

P Particulier

C Construction

M Modification

O Occupation

I Immeuble

D'où l'acronyme : PPCMOI



Le PPCMOI autorise certains écarts tout en évaluant l'intégration au milieu

01

Autoriser un projet

Permet d'autoriser un projet non conforme à certains éléments des règlements d'urbanisme.

02

Analyser au cas par cas

Vise une meilleure intégration au milieu et peut faciliter le développement.

03

Traiter la complexité

Convient notamment aux projets de grande envergure ou présentant des caractéristiques particulières.

Le mécanisme ne modifie pas toute la réglementation : il évalue un projet précis selon ses caractéristiques.



Le cheminement de la demande progresse de l'analyse municipale jusqu'à l'émission du permis



DEUX VOIES POSSIBLES APRÈS LE SECOND PROJET

Avec approbation référendaire

Avis public pour une demande de référendum, puis résolution finale si aucune demande citoyenne valide n'est reçue.

Sans approbation référendaire

Le cheminement mène à la résolution finale du Conseil.

Dans les deux cas : examen de conformité par la MRC → procédures d'obtention des permis

LE PROJET EN UN COUP D'ŒIL – PPCMOI 2026-0013

Le projet regroupe 36 logements dans 18 bâtiments bifamiliaux contigus



18

bâtiments résidentiels

2 logements
par bâtiment

36

logements au total

Deux copropriétés divisées
24 + 12 logements

6 × 3

**six rangées de trois
bâtiments**

Usage demandé : habitation
bifamiliale contiguë



L'implantation vise la zone H-3 et huit lots cadastraux

ZONE

H-3

Secteur de la 62e Avenue,
de la 60e Rue et de la
rue Augustin-Dupuis

LOTS DU CADASTRE DU QUÉBEC

2 843 549

2 843 552

2 843 553

2 843 554

2 843 556

2 843 559

2 843 565

3 075 428

Des allées d'accès communes donnent notamment sur les trois voies nommées dans l'avis.



Les deux copropriétés ensemble conservent 44 % et 53 % d'espaces verts

COPROPRIÉTÉ No 1

44 %

d'espaces verts

Bâtiments projetés couvrent d'environ
24 % de la superficie du terrain

COPROPRIÉTÉ No 2

53 %

d'espaces verts

Bâtiments projetés couvrent d'environ
21 % de la superficie du terrain

Les dimensions et localisations finales devront être confirmées par les plans d'implantation et les documents techniques requis.



Quatre éléments dérogatoires définissent la forme et la densité du projet

01 Projet intégré

Autoriser un projet intégré dans la zone H-3.
- Grille des usage et normes – Zone H-3

02 Usage résidentiel

Autoriser l'habitation bifamiliale contiguë.
- Grille des usage et normes – Zone H-3

03 Nombre de bâtiments

18 bâtiments demandés — maximum applicable :
10 bâtiments par projet intégré
- Règlement de zonage 585, Article 14.3

04 Superficie de terrain par logement

122,7 m² demandés par unité — règle indiquée : 2 800 m².
- Règlement de zonage 585, Article 14,5



Cinq écarts touchent surtout les marges, les accès et la circulation

OBJET	PROJET	RÈGLE / NORMES	RÈGLEMENT DE ZONAGE # 585
Marge latérale — bâtiments des lots 11 à 13	2,4 m	5 m	Article 14.2
Largeur d'allée de circulation à double sens	7,30 m	10 m	Article 14.11
Longueur d'allée sans cercle de virage	≈ 99,16 m	60 m maximum	Article 14.11
Allées communes — copropriété no 1	12,7 % du terrain	10 % maximum	Article 14.12
Bordures autour du stationnement	Absentes	Requise	Article 14.13



Le Conseil adopte le premier projet et impose sept conditions

01 Premier projet de résolution

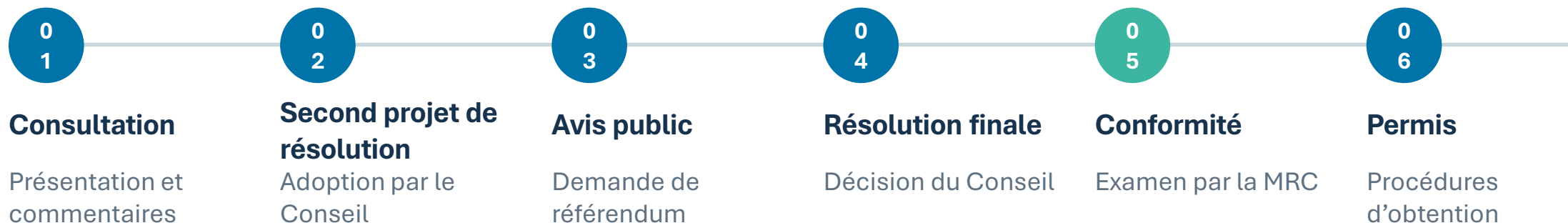
Le Conseil adopte le premier projet de résolution 2026-09-2086, le 8 septembre 2026, sous réserve du respect de 7 conditions.

SEPT CONDITIONS À RESPECTER

- | | |
|---|--|
| 01 Installations septiques — Conception professionnelle conforme; autorisation ministérielle si requise. | 05 Matières résiduelles — Plan des conteneurs déposé et approuvé. |
| 02 Eau souterraine — Captage conforme au RPEP ou certificat d'autorisation, si requise. | 06 Implantation finale — Marges, distances, limites et conteneurs confirmés par le dépôt d'un plan d'un arpenteur-géomètre. |
| 03 Eaux pluviales — Plan de drainage professionnel soumis à la Municipalité. | 07 Travaux — Conformes aux plans, à la résolution et aux règlements. |
| 04 Paysagement — Plan d'un professionnel pour réduire les îlots de chaleur, puis mise en œuvre. | |



Après la consultation, le projet chemine vers les décisions finales



DEUX VOIES POSSIBLES APRÈS LE SECOND PROJET

Avec approbation référendaire

Avis public pour une demande de référendum, puis résolution finale si aucune demande citoyenne valide n'est reçue.

Sans approbation référendaire

Le cheminement mène directement à la résolution finale du Conseil.

Dans les deux cas : examen de conformité par la MRC → procédures d'obtention des permis



Six dispositions sont susceptibles d'approbation référendaire

No	DISPOSITION	DEMANDE	RÈGLE / NORMES
01	Projet intégré	Autoriser un projet intégré	Zone H-3
02	Usage résidentiel	Habitation bifamiliale contiguë	Usage demandé
03	Nombre de bâtiments	18 bâtiments	Maximum : 10
04	Terrain par logement	122,7 m ² par unité	Repère : 2 800 m ²
05	Marge latérale — lots 11 à 13	2,4 m	5 m
08	Allées communes — copropriété no 1	12,7 % du terrain	Maximum : 10 %



La zone H-3 et cinq zones contiguës sont concernées

ZONE CONCERNÉE

H-3

Encadrée en bleu
foncé
dans le croquis officiel

ZONES CONTIGUËS ENCADRÉE EN JAUNE FONCÉ

H-1

H-2

H-4

MXTV-1

MXTV-2

REPÈRES DU SECTEUR

62e Avenue • 60e Rue • rue Augustin-Dupuis

Le croquis situe H-3 et ses cinq zones contiguës



LECTURE DU CROQUIS

H-3

Zone concernée par le premier projet de résolution

Zones contiguës

H-1 • H-2 • H-4

MXTV-1 • MXTV-2

Croquis tiré de l'avis public municipal.



Période de questions



La parole est à vous.

21 septembre 2026 • 18 h 30

Salle du conseil — 333, avenue Jules-Léger





Merci et bonne soirée



Merci de votre participation.

21 septembre 2026 • 18 h 30

Salle du conseil — 333, avenue Jules-Léger

