

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

ORDRE DU JOUR

Lundi le 23 mars à 18 h 30

Présentation :

Projet particulier - rue Main et Strathcona / PPCMOI
2025-09-0006

- Qu'est-ce qu'un P.P.C.M.O.I ?
- Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est une mesure d'exception permettant la réalisation de travaux qui dérogent à un ou plusieurs règlements d'urbanisme de la municipalité.
 - ❖ par exemple, relativement à la superficie, à la hauteur de bâtiment, au nombre d'unités ou à l'usage au zonage, etc.
- Le PPCMOI est donc un outil d'urbanisme qui permet d'encadrer le développement urbain cas par cas, et ce, pour la réalisation de travaux de plus ou moins grande envergure et selon une approche de « zonage par projet ».
- Il revient à la municipalité de décider des types de projets admissibles en prévoyant des critères dans son règlement sur les PPCMOI.
- Outre ces critères déterminés par la municipalité, la seule obligation qu'elle a en vertu de la loi est que les PPCMOI respectent les objectifs de son plan d'urbanisme.

La procédure d'approbation d'un PPCMOI

- Proposition d'une résolution relative à un projet particulier;
- Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU);
- Approbation du projet par résolution et, le cas échéant, imposition de conditions à respecter;
- La résolution relative à un projet particulier est traitée comme un règlement modifiant un règlement d'urbanisme. Elle est donc assujettie à
 - **la consultation publique;**
 - susceptible d'approbation référendaire ou pas selon les items visés;
 - et soumise à l'approbation de la municipalité régionale de comté (MRC).
 - Une exigence de publicité supplémentaire est prévue par la loi.
 - ❖ Ainsi, une affiche ou une enseigne doit être placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier
- Concrétisation du projet particulier par la délivrance de permis ou certificats

PROJET de PPCMOI

NUMÉRO 2025-09-0006

- **Titre :**
- adoption du premier projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeubles (PPCMOI) numéro 2025-09-0006 relatif à un projet de construction de trois bâtiments multifamiliales ,sur les lots 5 284 627,5 284 628,4 665 010,4 665 011- rue Main et Strathcona.



PROJET de PPCMOI NUMÉRO 2025-09-0006



- **But :**
- Autoriser la construction de trois
- Bâtiments multifamiliale,
- alors que le règlement autorise
- Maximum 4 logements par bat.

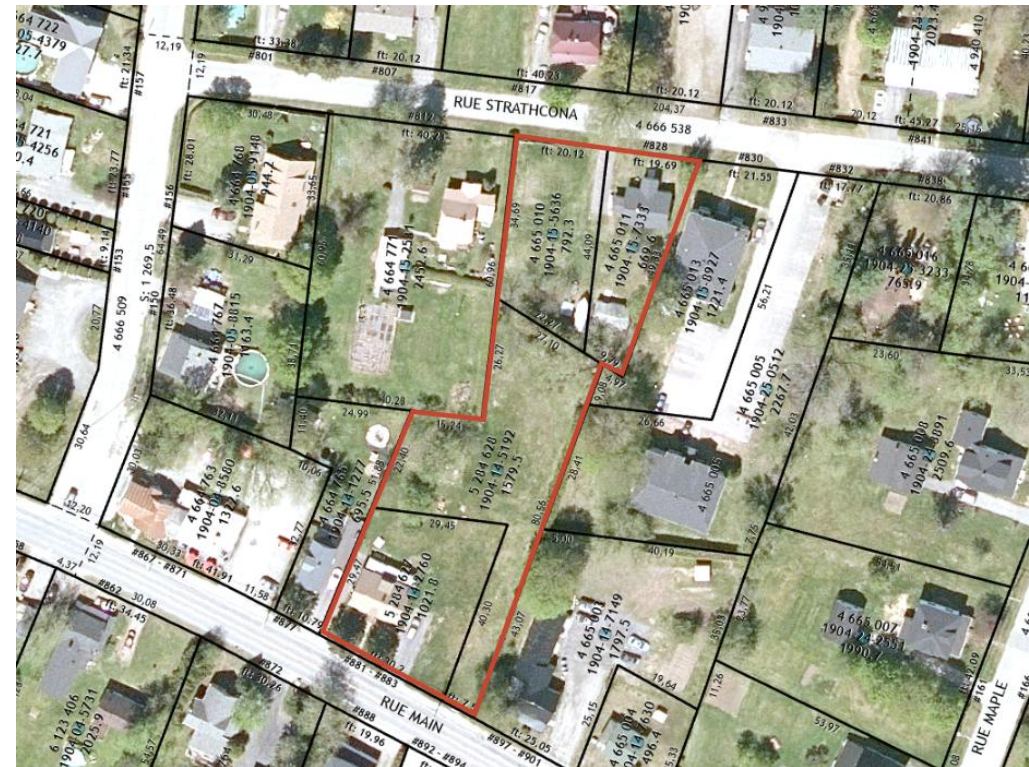
ÉLÉVATION

➤ **Style architectura**

Construction de 3 bâtiment multifamiliales

PROJET de PPCMOI NUMÉRO 2025-09-0006

- Site :
- MATRICE GRAPHIQUE
- Lots : 5 284 627, 5 284 628, 4 665 010, 4 665 011
- Superficie totale : 4062 m²



Profilage de la rue près du secteur visé.



887 rue Main



877 rue Main



887-901 Main



872 rue Main



888 rue Main



902-908 rue Main



812 Strathcona



817 Strathcona

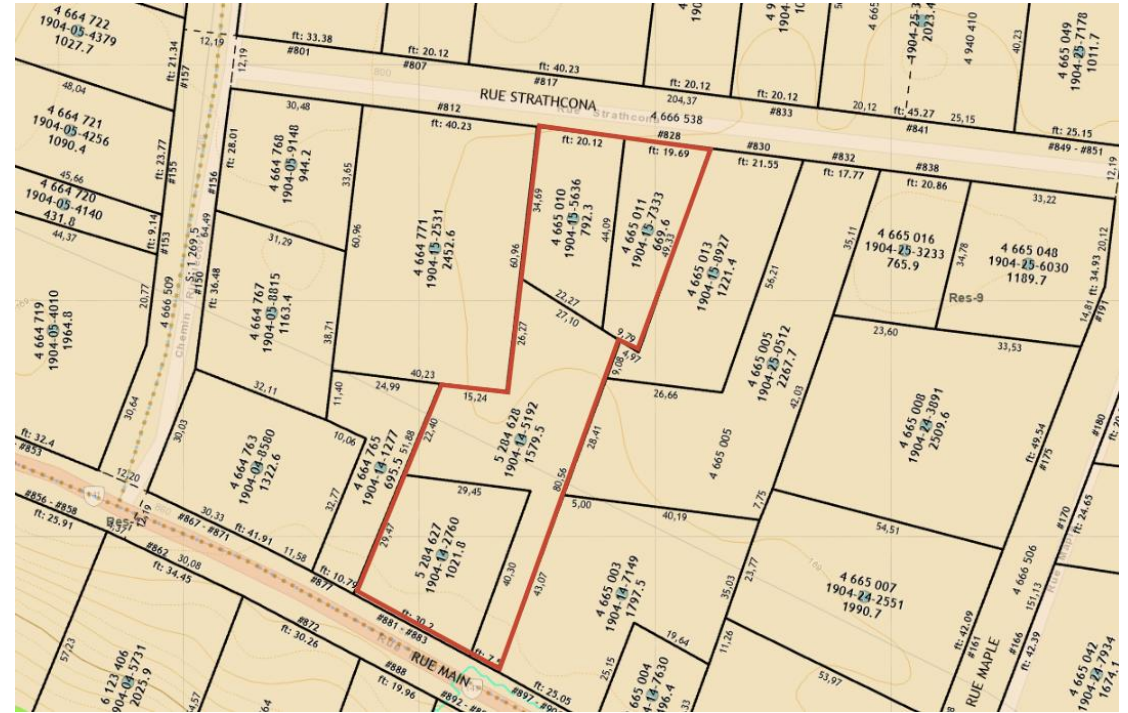


830 Strathcona

PROJET de PPCMOI
NUMÉRO 2025-09-0005

PROJET de PPCMOI NUMÉRO 2025-09-0006

Zonage, Res-11



PROJET de PPCMOI NUMÉRO 2025-09-0006

- Grille des usages :

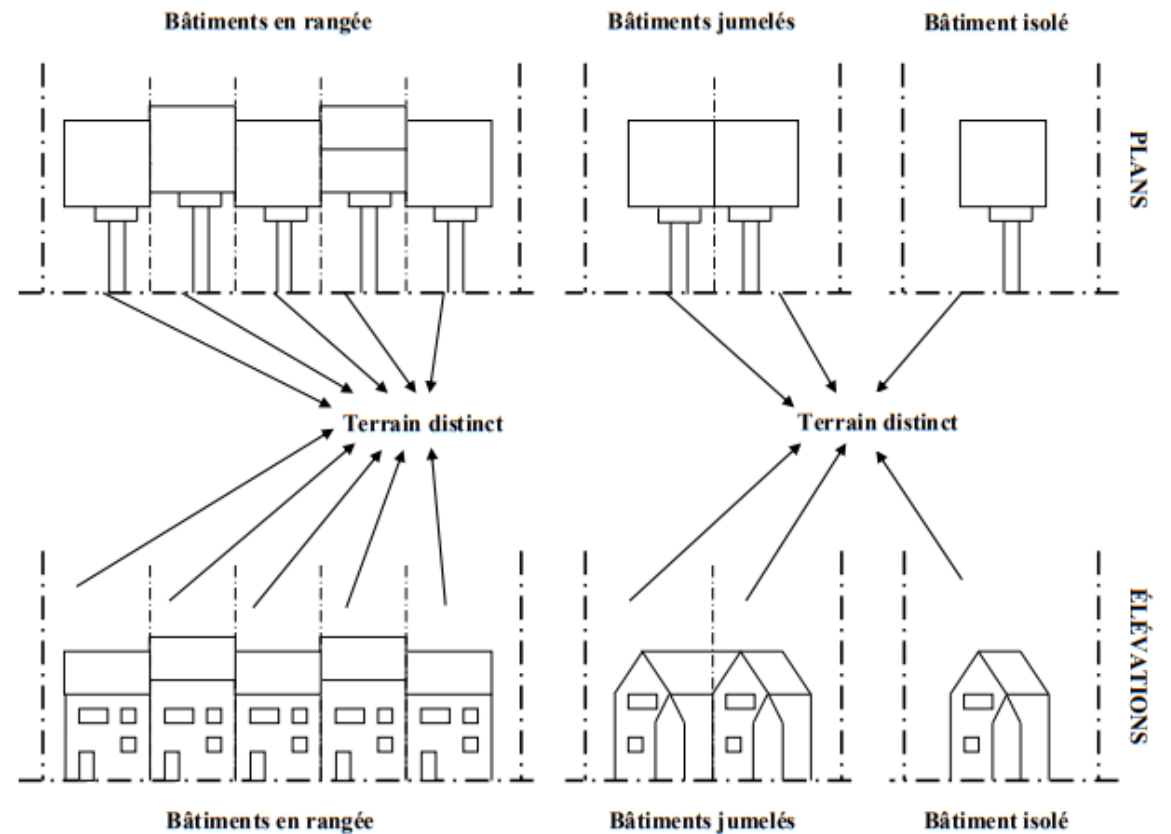
- L'objectif déroge à la réglementation de zonage numéro 2009-04 / Grille des spécifications des constructions et des usages permis par zone.

- du fait que la classification multi familiale 4 à 20 log, n'est pas autorisée dans la zone résidentielle res-11.

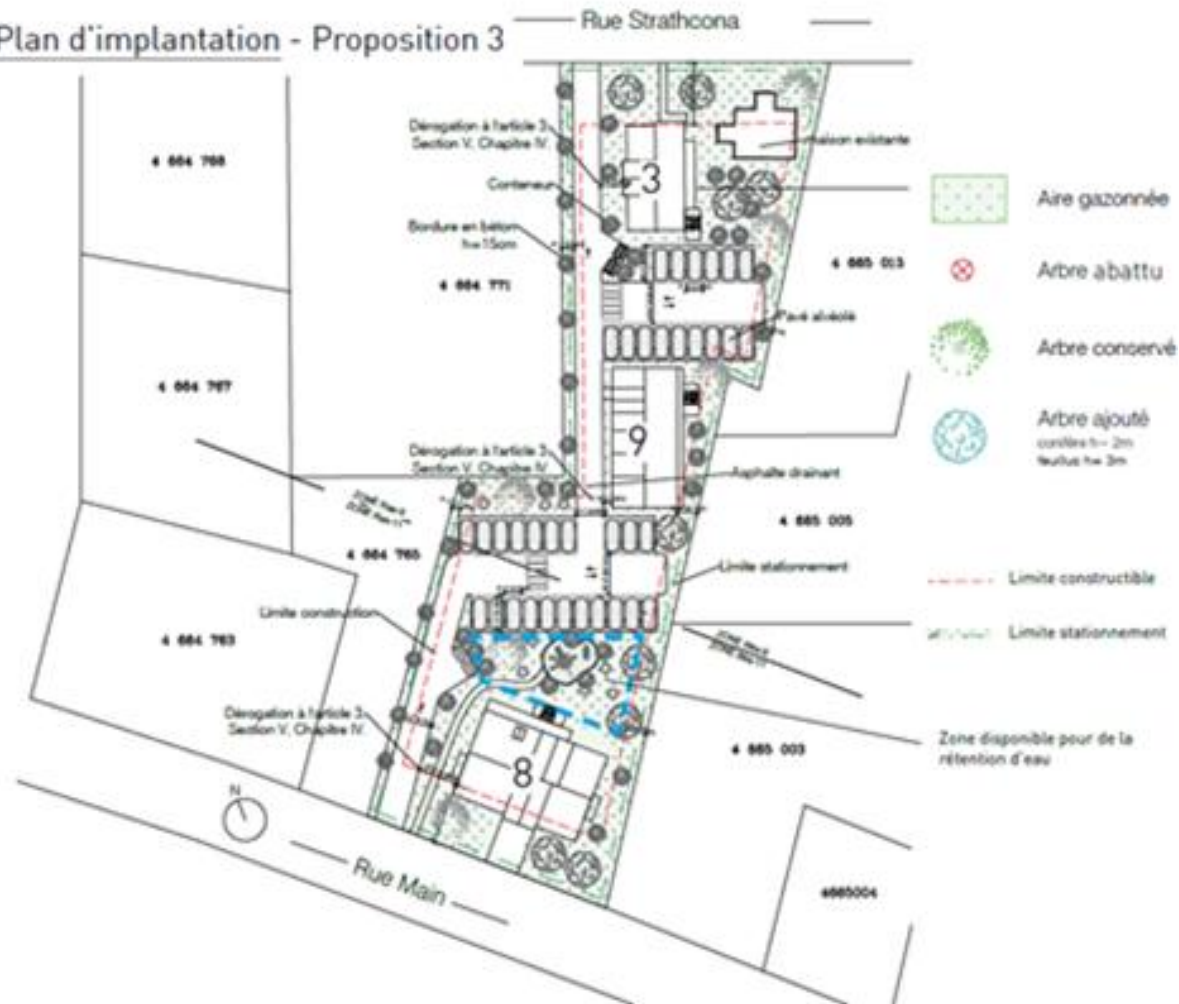
Grille des usages et normes d'implantation par zone			Résidentielle							
Groupes	Classes	Abvr.	Res 5	Res 6	Res 7	Res 8	Res 9	Res 10	Res 11	
Résidentiel "R"	Habitation unifamiliale isolée	R1	X	X			X	X	X	
	Habitation unifamiliale jumelée	R1/1					X	X	X	
	Habitation bifamiliale isolée	R2						X	X	
	Habitation trifamiliale et multifamiliale 4 log.	R3-4			X	X			X	
	Habitation multifamiliale 4 à 20 log.	R4-20			X	X			X	
	Maison mobile	Rmm								
	Maison de chambre et pensions	Rmcp						X	X	
	Résidences privées d'hébergement	Rpri								
	Commercial "C"	Vente au détail, biens de consommation	C1.1							
		Vente au détail, équipements	C1.2							
Produits construction, équipements de ferme		C1.3								
Vente de gros, entrepôts		C2.1								
Vente de gros, dépôts extérieurs		C2.2								
Services professionnels		C3.1a						X	X	
Services personnels		C3.1b						X	X	
Services artisanaux		C3.1c								
Services financiers		C3.2								
Services commerciaux et industriels		C3.3								
Services véhicules vente - entretien de base		C3.4a								
Services entretien, reconditionnement		C3.4b								
Services récréatifs intensifs		C3.5a								
Services récréatifs extensifs		C3.5b								
Services hôteliers illimités		C3.6a	X ¹⁵	X ¹⁵			X ¹⁵	X ¹⁷	X ¹⁷	
Services hôteliers limités		C3.6b								
Bars, discothèques, salle de danse et réception		C3.6c								
Chambre d'hôte		C3.6d						X	X	
Résidence principale de tourisme		C3.6e	X	X	X	X	X	X	X	
Résidence de tourisme		C3.6f						X	X	
Services de bars érotiques		C3.7								
Restauration		C4						X ¹⁸	X ¹⁸	
Vente, dégustation à même la ressource	C5									
Tout autre commerce	C6									
Industriel "I"	Industrie produits matières premières	I1								
	Produits agricoles, forestiers liés à la ressource	I2								
	Industrie produits d'extraction	I3								
	Toute autre industrie	I4								
Public "P"	Public, enseignement, culte, services municipaux	P1								
	Parc, terrain de jeux, espace vert, plan d'eau	P2	X	X	X	X	X	X	X	
	Traitement de l'eau et déchets	P3								
	Autres services publics	P4								
Agricole "A"	Culture du sol	A1								
	Serres commerciales	A2								
	Elevage sauf les classes A4 et A5	A3								
	Porcherie, poulailler (+50 têtes), animaux à fourrure	A4								
	Chenil	A5								
Usages Secondaires	Artisanat	Art.	X	X			X	X	X	
	Professionnel et personnel	Pro	X	X			X	X	X	
	Logement secondaire	LS	X	X				X	X	
	Maison mobile pour fin agricole	MMa								
Garde de poules à des fins personnelles	Pou	X	X			X	X	X		

PROJET de PPCMOI NUMÉRO 2025-09-0006


EXEMPLE EXPLICATIF DES DIFFÉRENTS TYPE
D'USAGE RÉSIDENCIEL



Plan d'implantation - Proposition 3



PROJET de
PPCMOI
NUMÉRO
2025-09-0006



PROJET de PPCMOI NUMÉRO 2025-09-0006

- Adoption du second projet de résolution par le conseil municipal –
06 avril 2026;
 - Avis public – possibilité de demander une approbation référendaire –
16 mars 2026
 - **Date limite – 23 mars 2026**
 - PROCHAINES ÉTAPES :
 - Projet susceptible d'approbation référendaire
 - Adoption du projet final de résolution par le conseil municipal –
4 mai 2026
 - Adoption par le conseil des maires de la MRC Memphré Magog / Entrée en vigueur
-

PROJET de PPCMOI

NUMÉRO 2025-09-0006

PROCHAINES ÉTAPES :

Projet susceptible d'approbation référendaire

Les personnes intéressées de la zone visée
et des zones qui lui sont contiguës

CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE

Pour être valide, toute demande doit :

- indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21;
- être reçue au bureau de la municipalité au plus tard le huitième jour qui suit celui où est publié l'avis public, soit le ____.

CONDITIONS POUR ÊTRE UNE PERSONNE INTÉRESSÉE

Est une personne habile à voter :

1. Une personne qui n'est pas frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes à la date d'adoption du second projet de règlement :
 - être domiciliée dans la zone d'où peut provenir une demande;
 - être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.
2. Le propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit la condition suivante à la date d'adoption du second projet de règlement :
 - être propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans la zone d'où peut provenir une demande depuis au moins 12 mois.

Pour exercer son droit :

1. Le copropriétaire indivis d'un immeuble ou le cooccupant d'un établissement d'entreprise doit être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou occupants, comme celui qui a le droit de signer le registre en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant; la procuration doit avoir déjà été produite ou être produite lors de la signature de la demande.
2. Une personne physique doit être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.
3. Une personne morale doit désigner parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, à la date d'adoption du règlement et au moment d'exercer ses droits, est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est pas frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi; la résolution doit avoir déjà été produite ou être produite lors de la signature de la demande.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne habile à voter à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*