

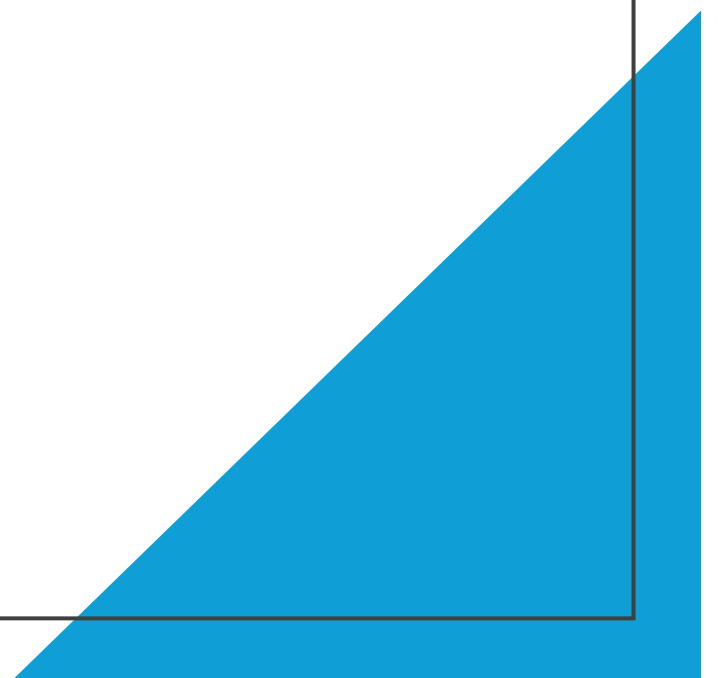
PUBLIC CONSULTATION MEETING

AGENDA

Monday, March 23, at 6:30 p.m.

Presentation:

**Specific Project - Main Street and Strathcona / PPCMOI
2025-09-0006**



- What is a P.P.C.M.O.I.?
- A specific project for the construction, modification, or occupancy of a building (PPCMOI) is an exceptional measure allowing for the completion of work that deviates from one or more of the municipality's zoning regulations.
 - ❖ For example, regarding floor area, building height, number of units, or zoning use, etc.
- The PPCMOI is therefore an urban planning tool that provides a framework for urban development on a case-by-case basis, for projects of varying scales, using a “project-based zoning” approach.
- It is up to the municipality to decide which types of projects are eligible by establishing criteria in its PPCMOI bylaw.
- In addition to these criteria set by the municipality, the only legal obligation it has under the law is that PPCMOIs comply with the objectives of its urban plan.

The approval process for a PPCMOI

- Proposal for a resolution regarding a specific project;
- Opinion of the Urban Planning Advisory Committee (CCU);
- Approval of the project by resolution and, if applicable, imposition of conditions to be met;
- The resolution regarding a specific project is treated as a bylaw amending a zoning bylaw. It is therefore subject to
 - **public consultation;**
 - which may or may not be subject to a referendum, depending on the items in question;
 - and subject to approval by the regional county municipality (RCM).
 - An additional publicity requirement is provided for by law.
 - ❖ Thus, a poster or sign must be placed in a conspicuous location on the site covered by the application, stating the nature of the application and the place where any interested person may obtain information regarding the specific project
- Implementation of the specific project through the issuance of permits or certificates

DRAFT PPCMOI

NUMBER 2025-09-0006

- **Title:**
- Adoption of the first specific project for the construction, modification, or occupancy of a building (PPCMOI) No. 2025-09-0006 regarding a project to construct three multifamily buildings on lots 5 284 627.5, 5 284 628.4, 665 010.4, and 665 011- Main Street and Strathcona Street.



DRAFT PPCMOI NUMBER 2025-09-0006



- **Purpose:**
- To authorize the construction of three
- multifamily buildings,
- evenwhile the bylaw allows
- a maximum of 4 units per building.

ELEVATION

- **Architectural style**
- Construction of 3 multifamily buildings

DRAFT PPCMOI NUMBER 2025-09-0006

- Site:
- GRAPHICAL MATRIX
- Lots: 5 284 627.5, 284 628.4, 665 010, 4 665 011
- Total area: 4,062 m²



Street profile near the targeted area.



887 Main Street



877 Main Street



887-901 Main



872 Main Street



888 Main Street



902-908 Main Street



812 Strathcona



817 Strathcona



830 Strathcona

PPCMOI PROJECT
NUMBER 2025-09-0005

DRAFT PPCMOI NUMBER 2025-09-0006

- Land Use Table:

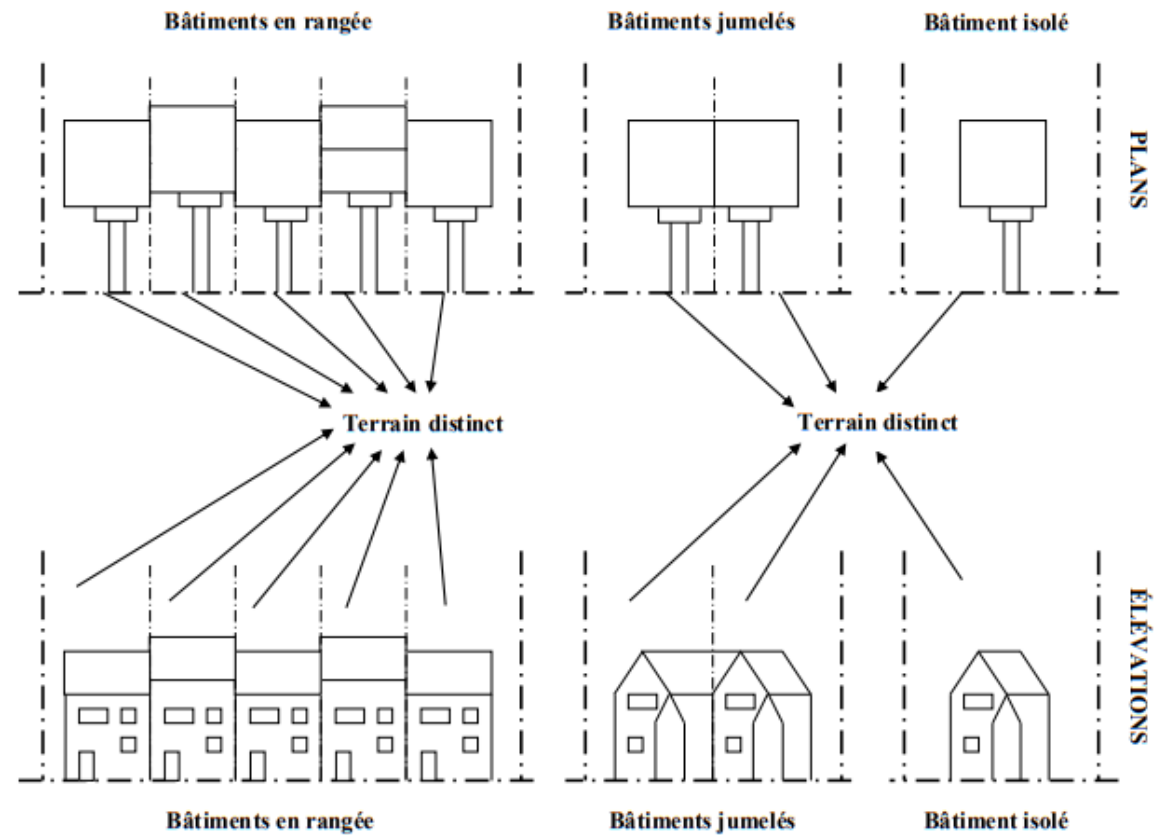
- The objective deviates from zoning regulation number 2009-04 / Table of specifications for buildings and permitted uses by zone.

- since the multi-family classification (4 to 20 units) is not permitted in the RES-11 residential zone.

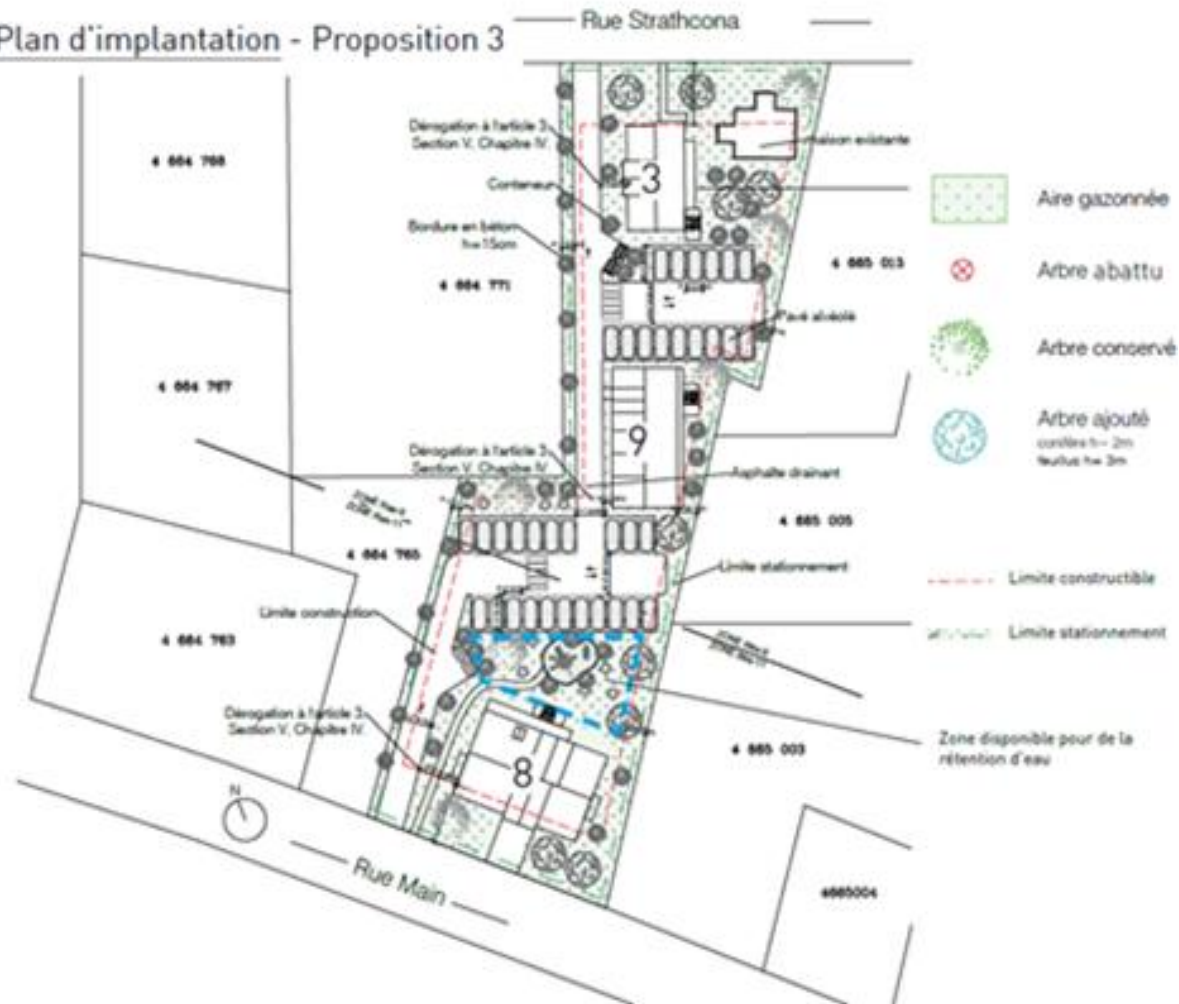
Grille des usages et normes d'implantation par zone			Résidentielle							
Groupes	Classes	Abvr.	Res 5	Res 6	Res 7	Res 8	Res 9	Res 10	Res 11	
Résidentiel "R"	Habitation unifamiliale isolée	R1	X	X			X	X	X	
	Habitation unifamiliale jumelée	R1/1					X	X	X	
	Habitation bifamiliale isolée	R2						X	X	
	Habitation 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		

DRAFT PPCMOI NUMBER 2025-09-0006


EXPLANATORY EXAMPLE OF THE DIFFERENT
TYPES OF RESIDENTIAL USE



Plan d'implantation - Proposition 3



DRAFT
PPCMOI
NUMBER
2025-09-0006



DRAFT PPCMOI NUMBER 2025-09-0006

- Adoption of the second draft resolution by the City Council –
April 6, 2026;
 - Public notice – opportunity to request a referendum –
April 13, 2026
 - **Deadline – April 20, 2026**
 - NEXT STEPS:
 - Draft subject to referendum approval
 - Adoption of the final draft resolution by the City Council –
May 4, 2026
 - Adoption by the Council of Mayors of the MRC Memphré Magog / Effective date
-

DRAFT PPCMOI NUMBER 2025-09-0006

NEXT STEPS:

Project subject to referendum approval

Interested parties in the affected area
and adjacent areas

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*