



AVIS PUBLIC

PPCMOI (2025-40058)

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

AVIS PUBLIC est par la présente donné :

Que lors de la session ordinaire qui a eu lieu le mercredi 11 février 2026, le conseil municipal a adopté la résolution 79.02.26 en vertu du Règlement (648-2022) sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), concernant :

- La construction de six (6) bâtiments de six (6) logements, dont 10% des logements seront réservés pour fins de logements « abordables »;
- La construction de bâtiments principaux de type Habitation multifamiliale (H4) à l'intérieur de la portion du terrain zonée RV-29, alors que la réglementation en vigueur autorise la construction de bâtiments principaux de type Habitation unifamiliale (H1), Habitation bifamiliale (H2) et Habitation trifamiliale (H3) (article 32, grille de zonage RV-29, Règlement (642-2022) de zonage);
- La construction de bâtiments principaux ayant trois (3) étages, alors que la réglementation en vigueur autorise un nombre maximal de deux (2) étages (article 72, grille de zonage RV-29, Règlement (642-2022) de zonage);
- L'aménagement d'un projet intégré dont l'usage est résidentiel, alors que la réglementation en vigueur autorise les projets intégrés de nature commerciale seulement (art. 194 Règlement (642-2022) de zonage);
- L'aménagement de cases stationnement empiétant dans la cour avant, alors que la réglementation en vigueur interdit le stationnement en cour avant, pour un usage de type Habitation multifamiliale (H4) (art. 122 Règlement (642-2022) de zonage);
- La préservation de 61% d'espaces naturel, alors que la réglementation en vigueur exige un pourcentage d'espace naturel de 90% pour un lot d'usage habitation d'une dimension égale ou supérieure à 15 000m². (art. 154 Règlement (642-2022) de zonage);

Que les objets du projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sont bien décrits dans le titre et sont illustrés au plan ci-après.

PUBLIC NOTICE

SCAOPI (2025-40058)

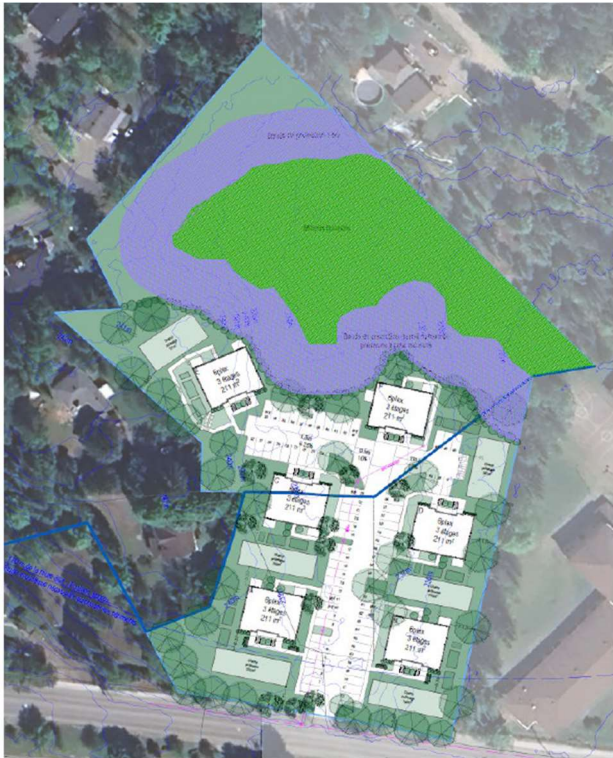
Specific Construction, Alteration, or Occupancy Proposals for an immovable

PUBLIC NOTICE is hereby given that:

At the regular meeting held on Wednesday, February 11th, 2026, the Municipal Council adopted Resolution No. 79.02.26, under By-law (648-2022) concerning specific construction, alteration, or occupancy proposals for an immovable (SCAOPI), regarding:

- The construction of six (6) buildings with six (6) units, 10% of which will be reserved for "affordable housing";
- The construction of main buildings of the Multifamily Dwelling (H4) type within the portion of the land zoned RV-29, whereas current regulation authorizes the construction of main buildings of the Multifamily Dwelling (H4) type within the portion of the land zoned RV 29 (provision 32, zoning grid RV-29, By-law (642-2022) regarding Zoning);
- The construction of main buildings with three (3) stories, whereas current regulations authorize a maximum of two (2) stories (provision 72, zoning grid RV-29, By-law (642-2022) regarding Zoning);
- The development of an integrated project for residential use, whereas current regulations only allow for integrated projects of a commercial nature (provision 194 By-law (642-2022) regarding Zoning);
- The development of parking spaces that encroaches on the front yard, whereas current regulations prohibit parking in front yards for multifamily residential use (H4) (provision 122 By-law (642-2022) regarding Zoning);
- The preservation of 61% of natural state, whereas current regulation demands a percentage of natural state of 90% for a residential lot with an area equal or superior to 15 000m² (provision 154 By-law (642-2022) regarding Zoning);

That the elements of the specific project for the construction, modification, and occupancy of a building (PPCMOI) are accurately described in the title and are illustrated on the plan below.



79.02.26 PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) POUR LES LOTS 3 737 024, 3 967 592 ET 3 737 013, CHEMIN DU VILLAGE

CONSIDÉRANT QUE la présente demande a été traitée suivant les dispositions du Règlement (648-2022) sur les PPCMOI ;

CONSIDÉRANT QUE les objectifs du plan d'urbanisme sont respectés ;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Pays-d'en-Haut et aux dispositions du document complémentaire de ce schéma ;

CONSIDÉRANT QUE le comité a étudié la demande de PPCMOI le 21 octobre, le 18 novembre 2025 et le 20 janvier 2026 ;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement est situé dans les zones résidentielle et villégiature RV-29 et mixte MIX-3 ;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire six (6) bâtiments de six (6) logements dont 10% des logements seront réservés pour fins de logements « abordables » ;

CONSIDÉRANT les trois (3) plans de construction préparés par Exode, architecte Inc, dossier no. A25-014, daté du 15 et 19 décembre 2025 ;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise également à autoriser la construction de bâtiments principaux de type Habitation multifamiliale (H4) à l'intérieur de la portion du terrain zonée RV-29 ;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur autorise la construction de bâtiments principaux de type Habitation unifamiliale (H1), Habitation bifamiliale (H2) et Habitation trifamiliale (H3) ;

79.02.2 FIRST DRAFT RESOLUTION – SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE (SCAOPI) FOR LOTS 3 737 024, 3 967 592 ET 3 737 013, CHEMIN DU VILLAGE

WHEREAS this application has been processed in accordance with the provisions of By-law (648-2022) on SCAOPI;

WHEREAS the objectives of the urban plan have been met;

CONSIDERING THAT the project complies with the objectives of the MRC des Pays-d'en-Haut land use and development plan and the provisions of the supplementary document to this plan;

CONSIDERING THAT the committee reviewed the SCAOPI application on October 21st, November 18th, 2025 and January 20th, 2026;

CONSIDERING THAT the site is located in residential and resort zones RV-29 and mixed-use zone MIX-3;

WHEREAS the project consists of constructing six (6) buildings with six (6) units, 10% of which will be reserved for affordable housing;

WHEREAS the three (3) construction plans prepared by Exode, architect Inc., file no. A25-014, dated December 15th and 19th, 2025;

CONSIDERING THAT the application also seeks to authorize the construction of main buildings of the Multifamily Dwelling (H4) type within the portion of the land zoned RV-29;

CONSIDERING THAT the regulations in force authorize the construction of main buildings of the Single-Family Dwelling (SDF) type, two-family dwelling (TDF) type, and three-family dwelling (TFD) type;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise de plus à autoriser la construction de bâtiments principaux ayant trois (3) étages ;	CONSIDERING THAT the application also seeks to authorize the construction of main buildings with three (3) stories;
CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur autorise un nombre maximal de deux (2) étages ;	CONSIDERING THAT current regulations authorize a maximum of two (2) stories;
CONSIDÉRANT le plan projet d’implantation signé par Étienne Dallaire arpenteur géomètre, daté du 12 janvier 2026, dossier : 251128, minute : no1814;	CONSIDERING the site plan signed by Étienne Dallaire, land surveyor, dated January 12th, 2026, file: 251128, minute: no. 1814;
CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser l’aménagement d’un projet intégré dont l’usage est résidentiel;	CONSIDERING THAT the request is to authorize the development of an integrated project for residential use;
CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur autorise les projets intégrés de nature commerciale seulement ;	CONSIDERING THAT current regulations only allow for integrated projects of a commercial nature;
CONSIDÉRANT QUE les cases de stationnement empiètent dans la cour avant;	WHEREAS the parking spaces encroach on the front yard;
CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur interdit le stationnement en cour avant, pour un usage de type habitation multifamiliale (H4) ;	CONSIDERING THAT current regulations prohibit parking in front yards for multifamily residential use (H4);
CONSIDÉRANT le plan d’aménagement du site portant le titre étude d’implantation et comportant le tableau de plantation, préparé par Deva 6, dernière version datée du 15 décembre 2025;	CONSIDERING the site development plan entitled “Study of Implementation” and including the planting table, prepared by Deva 6, latest version dated December 15th, 2025;
CONSIDÉRANT QUE la demande vise aussi à autoriser un pourcentage d’espace naturel de 61% ;	CONSIDERING THAT the application also seeks to authorize a natural space percentage of 61%;
CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur exige un pourcentage d’espace naturel de 90% ;	CONSIDERING THAT current regulations require a natural space percentage of 90%;
CONSIDÉRANT QUE les modifications recommandées par le comité ont été prises en considération;	WHEREAS the amendments recommended by the committee have been taken into consideration;
CONSIDÉRANT QUE la qualité architecturale du projet a été modifiée de façon à la rendre plus compatible avec le milieu environnant ;	WHEREAS the architectural quality of the project has been modified to make it more compatible with the surrounding environment;
CONSIDÉRANT QUE la hauteur projetée des bâtiments a été réduite à 10.5 mètres et est conforme à la réglementation ;	CONSIDERING THAT the projected height of the buildings has been reduced to 10.5 meters and complies with regulations;
CONSIDÉRANT QU’UNE garantie financière qui prendra la forme d’un cautionnement d’exécution devra être soumise afin de s’assurer que l’aménagement paysager sera réalisé conformément aux plans déposés ;	CONSIDERING THAT a financial guarantee in the form of a performance bond must be submitted to ensure that the landscaping will be carried out in accordance with the plans submitted;
CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d’urbanisme a étudié le projet et la demande et formule un avis favorable à celui-ci;	WHEREAS the urban planning advisory committee has reviewed the project and the request and has issued a favorable opinion;
Il est proposé par madame la conseillère Leigh MacLeod IL EST RÉSOLU :	It is proposed by Councillor Leigh MacLeod IT IS RESOLVED:
D’ADOPTER le premier projet de résolution concernant le projet particulier de construction, de modification et d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) pour les lots 3 737 024, 3 967 592 et 3 737 013, chemin du Village (4785-12-4874 et 4785-11-2198) conditionnellement au respect des conditions d’approbation suivantes :	TO ADOPT the first draft resolution concerning the specific project for the construction, modification, and occupancy of a building (SCAOPI) for lots 3 737 024, 3 967 592, and 3 737 013, chemin du Village (4785-12-4874 and 4785-11-2198), conditional upon compliance with the following conditions of approval:
• QU’une garantie financière sous forme de cautionnement d’exécution d’une valeur de cinquante mille dollars (50 000 \$)	• THAT a financial guarantee in the form of a performance bond in the amount of fifty thousand dollars

soit versée et qu'elle soit remboursée lorsque l'aménagement paysager sera réalisé et conforme aux plans déposés;

- QUE dix pour cent des logements (10% / quatre (4) logements) soient réservés et loués selon les normes et caractéristiques clés du logement abordable, basées sur les critères de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et les normes québécoises.

(50,000 \$) be paid and that it be reimbursed when the landscaping is completed and complies with the plans submitted;

- THAT ten percent of the units (10% / four (4) units) be reserved and rented according to the key standards and characteristics of affordable housing, based on the criteria of the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) and Quebec standards.

Site

Zone

Lots 3 737 024, 3 967 592 et 3 737 013
chemin du Village
RV-29 et MIX-3

Le projet de construction peut être consulté au bureau de l'hôtel de ville de Morin-Heights, 567, chemin du Village à Morin-Heights, pendant les heures de bureau en vigueur, soit du lundi au jeudi de 8 h à 12 h et 13 h à 16 h 30 et vendredi de 8 h à 12 h et une copie de la résolution peut être obtenue, sans frais, par toute personne qui en fait la demande au Service de l'urbanisme et de l'environnement.

QUE ce projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble sera soumis à une consultation lors d'une assemblée publique qui sera tenue le **mercredi, 4 mars 2026 à 19h** au Chalet Bellevue, sis au 27, rue Bellevue, par l'intermédiaire d'un membre du conseil tel que désigné par la mairesse.

Au cours de cette assemblée de consultation, celui par l'intermédiaire duquel cette assemblée est tenue, expliquera le projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer à ce sujet. Que ce projet contient un ou des éléments propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

QUE toute personne ou organisme intéressé pourra se faire entendre relativement à cette demande de PPCMOI lors de la séance du Conseil, ou par courriel d'ici le mardi le 3 mars 2026 à 16h30 à l'adresse suivante: consultations@morinheights.com ;

Donné à Morin Heights, le 17 février 2026.

Le Directeur général



Hugo Lépine
Greffier-trésorier Registrar-treasurer

Site

Zone

Lots 3 737 024, 3 967 592 et 3 737 013
chemin du Village
RV-29 et MIX-3

The construction project can be reviewed at the Morin-Heights Town Hall, located at 567, chemin du Village, Morin-Heights, during regular office hours: Monday to Thursday from 8:00 a.m. to 12:00 p.m. and 1:00 p.m. to 4:30 p.m., and Friday from 8:00 a.m. to 12:00 p.m. A copy of the resolution may be obtained, free of charge, by anyone requesting it from the Urban Planning and Environment Department.

This specific construction, alteration, or occupancy proposal for an immovable will be submitted to a public consultation at a meeting to be held on **Wednesday, March 4th, 2026, at 19:00** at the Chalet Bellevue, 27 rue Bellevue, conducted by a council member designated by the mayor.

During this consultation meeting, the person through whom the meeting is conducted, will explain the details of the project and will hear from individuals and organizations who wish to express their views. The project includes one or more elements subject to a by-law that may require referendum approval.

That any interested person or organisation may be heard regarding this request for SCAOPI at the Council meeting, or by email until Tuesday, March 3rd, 2026 at 16:30 at the following address: consultations@morinheights.com;

Given at Morin Heights, this February 17th, 2026.

General manager

Je, soussigné, certifie sous mon serment d'office que le présent avis a été publié en affichant une copie aux endroits et de la manière prescrits par le Règlement (619-2021) sur la publication des avis publics.



Hugo Lépine - Greffier-trésorier