



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

Procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de Morin-Heights tenue au Chalet Bellevue sis au 27, rue Bellevue, le mercredi 13 mai 2026, à laquelle sont présents:

*Monsieur le conseiller Jean-Marc Lacoste*

*Madame la conseillère Anne Villeneuve*

*Madame la conseillère Leigh MacLeod*

*Madame la conseillère Carole Patenaude*

*Madame la conseillère Nicolem Bélanger-King*

*Madame la conseillère Gillian Hartley*

formant quorum sous la présidence de madame la mairesse Louise Cossette.

**225.05.26** SECOND 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 étudiée et analysée suivant les dispositions du Règlement (648-2022) sur les PPCMOI ;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme 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 les modifications apportées au projet à la suite de l'assemblée de consultation publique du 4 mars 2026;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire quatre (4) bâtiments de sept (7) logements dont 4 logements seront réservés pour fins de logements « abordables » ;

CONSIDÉRANT les trois (3) plans de construction préparés par Exode, architecte Inc, dossier noA25-014, transmis le 3 avril 2026;

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) à l'intérieur de la portion du terrain zoné RV-29 ;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise de plus à autoriser la construction de bâtiments principaux ayant trois (3) étages à l'intérieur de la portion du terrain zonée RV-29 et MIX-3;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur autorise un nombre maximal de deux (2) étages dans les zones RV-29 et MIX-3 (ligne 36, grille RV-29 et ligne 36, grille MIX-3 Règlement 642-2022);

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation signé par Étienne Dallaire, arpenteur géomètre, signé le 21 juillet 2025, 5<sup>ième</sup> révision, dossier : 251128, minute : no1814, daté du 15 avril 2026 ;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser l'aménagement d'un projet intégré dont l'usage est résidentiel (art. 194 Règlement 642-2022);

CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur autorise les projets intégrés de nature commerciale seulement ;

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 16 avril 2026;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise aussi à autoriser un pourcentage d'espace naturel de 70% ;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur exige un pourcentage d'espace naturel de 90% (art. 154, tableau 36 Règlement 642-2022);

CONSIDÉRANT QUE les modifications recommandées par le comité consultatif d'urbanisme ont été prises en considération;

CONSIDÉRANT QUE la qualité architecturale du projet a été modifiée de façon à la rendre plus compatible avec le milieu environnant ;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur projetée des bâtiments a été réduite à 10.5 mètres et est conforme à la réglementation ;

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, ainsi que la préservation des espaces naturels sera réalisé conformément aux plans déposés ;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme a étudié le projet et la demande et formule un avis favorable à celui-ci;

Il est proposé par madame la conseillère Leigh MacLeod

IL EST RÉSOLU :

D'ADOPTER le second 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 suivantes :

QU'une garantie financière sous forme de cautionnement d'exécution d'une valeur de cinquante mille dollars (50 000 \$) soit versée et remboursée lorsque le projet aura été réalisé conformément aux plans et devis déposés et lorsque l'ensemble des conditions d'approbation du projet aura été respecté.

QUE l'aménagement et l'accessibilité du site, incluant notamment l'allée d'accès, sa pente, la végétation, l'aménagement paysager et tout autre élément connexe, doivent être conçus et réalisés de manière à assurer en tout temps la visibilité, la sécurité des véhicules et des piétons ainsi qu'un accès sécuritaire au site et à l'intersection adjacente;

QUE 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;

QU'une entente assurant le maintien du caractère abordable des logements à perpétuité est requise via l'enregistrement d'une servitude réelle ou une restriction d'usage publiée au Registre foncier du Québec, de manière à lier tout propriétaire subséquent, limitant :

- Les augmentations maximales
- Les loyers maximaux;
- La conversion en copropriété;
- Le changement d'usage;
- La revente spéculative.

QU'une servitude réelle et perpétuelle de conservation en faveur de la Municipalité de Morin-Heights soit publiée au Registre foncier du Québec, afin d'assurer la protection à perpétuité du milieu humide ainsi que la rive d'une largeur de quinze (15) mètres présents sur la propriété ;

QU'une servitude réelle et perpétuelle de passage en faveur de Morin-Heights Elementary School soit constituée et publiée au Registre foncier du Québec, afin d'autoriser l'accès au milieu humide ainsi que la rive d'une largeur de quinze (15) mètres et ce, aux seules fins de permettre la poursuite des activités du programme éducatif en nature de l'établissement scolaire durant l'année scolaire;

**CERTIFIÉE CONFORME LE 14 MAI 2026**



Hugo Lépine

Directeur général et greffier-trésorier