



**MORIN-HEIGHTS
1855**

RAPPORT CONSULTATION PUBLIQUE

Date de l'assemblée : 4 mars 2026 à 19h00

Président de l'assemblée : Jennifer Durand + Louise Cossette

Règlement/Projet à l'étude : PPCMOI – 36 logements, chemin du Village

Nombre de personnes participantes : 78

Compte-rendu :

Mesdames les conseillères Carole Patenaude, Anne Villeneuve, Leigh McLeod, Nicolem Bélanger-King, monsieur le conseiller Jean-Marc Lacoste et madame la mairesse, Louise Cossette sont présents.

La directrice de l'urbanisme et de l'environnement explique le déroulement de la séance, présente le processus des demandes de PPCMOI lorsque reçues par la municipalité et présente les cinq (5) dérogations visées par le présent projet.

Les représentantes du promoteur immobilier (Deva6), mesdames Hélène Marcoux et Pascale Lambert présentent les grandes lignes du projet.

La période de question est ouverte et les questions et préoccupations suivantes ont été posées/soulevées :

Question 1. Chantale Primeau

Inquiétudes quant aux dérogations du projet et des impacts tels : la perte de la nature, le nombre de bâtiment élevé et son impact direct sur la densification de la population sur une des axes principaux, le danger que ce volume de population va occasionner pour les enfants qui vont à l'école (les personnes qui roulent vite, ne font pas leurs arrêts, etc.).

Question 2. Michael Fawcett

Il s'inquiète pour l'avenir des jeunes à l'école. Aucun parent ou employé de l'école n'approuve ce projet.

Question 3. Andy Bennett

Question concernant le maintien du 10 % de logements abordables proposé par le promoteur : quelle garantie ou quelle durée d'engagement est prévue afin d'assurer que ces logements demeurent abordables?

Réponse directrice de l'urbanisme : minimum 10 ans

Autre point abordé : il y a déjà beaucoup de gens sur cette axe, donc danger potentiel. Les enfants vont perdre leur vue sur la forêt. Peur des répercussions sur les enfants autistes.

Question 4. Jason Wilson

Le terrain n'est pas propice à ce genre de construction. Il n'est pas contre la densification, mais du chemin du Village à Carver, c'est une autoroute. La dérogation concernant la conservation de l'aspect naturel (61 % au lieu de 90 %) lui paraît importante. Selon lui, des immeubles de type sixplex n'ont pas leur place à Morin-Heights.

Question 5. Jeffrey Graham

Le projet ne représente pas les valeurs de Morin-Heights. Travaille en construction et a des inquiétudes quant aux impacts des travaux sur les racines des arbres qui ont déjà 50-60 ans.

Questionne à savoir qui est l'entrepreneur général et les représentantes de Deva6 lui répondent : qu'il s'agit d'un groupe d'associés Deva6 et que l'entrepreneur est Ecodev et que Loca6 est l'entrepouse de gestion de l'immeuble locatif une fois le projet fini.

Question 6. Karyne Beauregard

Remarque : les enfants devront subir cela durant plusieurs années.

Question : existe-t-il une étude réalisée par Deva6 sur les milieux humides et l'impact sur ceux-ci et si oui, sera-t-elle rendue publique ? Est-ce que le réseau d'égout transigera par la rivière ? Inquiétudes sur le milieu écologique et les fosses septiques.

Réponse directrice de l'urbanisme : un rapport de biologiste qui a été produit, reste un document confidentiel qui appartient à Deva6. Le Service de l'urbanisme a demandé à ce qu'il y ait une plantation qui se fait sur le bord du milieu humide. Concernant les égouts : pas d'égout actuellement à Morin-Heights, donc le projet sera desservi par des installations sanitaires. La municipalité a compétence à émettre des permis pour des logements de maximum 6 chambres à coucher ou débit d'eau + 3 240 L/jour. Dépassé cela : autorisations ministérielles requises.

Question 7. Karyne Bergeron

Soumet une proposition : nombre plus élevé de loyers abordables ou même tout le projet en entier pour les gens qui ne peuvent pas se déplacer autant. Ce terrain est un milieu naturel, et les gens ne veulent pas de banlieue.

Question 8. Stéphane Comtois

Inquiétudes pour l'eau (manque d'eau et/ou pression faible occasionnée par ce projet).

Veut savoir ce qui a été discuté et/ou entendu sur la connexion du projet à un réseau d'eau potable ou si des puits ont été prévus.

Réponse directrice de l'urbanisme : Le Service des travaux publics et des infrastructures a le mandat d'évaluer la capacité de nos puits et nos aqueducs. Des vérifications ont été faites par l'ingénieur municipal et ça a passé le test, la municipalité possède assez d'eau pour autoriser ce projet.

Question 9. Chloe Collins

Est-ce des locations long terme, directrice de l'urbanisme répond que oui. Inquiétudes sur les impacts sur l'environnement surtout les milieux humides, car expérience vécue dans le passé avec projets similaires et il y a toujours des dommages à la nature suite au développement.

Veut connaître les prochaines étapes pour s'opposer au projet. La directrice de l'urbanisme explique les prochaines étapes du projet et la manière dont un référendum peut être ouvert.

Question 10. Gilles Saulnier

Il se dit surpris par la tenue d'une consultation publique et mentionne un changement du vent à Carver Hill. Il demande si les milieux humides non constructibles sont inclus dans le calcul du 61 % de conservation du milieu naturel (plutôt que 90 %). La directrice de l'urbanisme confirme que les milieux humides sont considérés comme des milieux naturels et sont inclus dans ce calcul. Il s'informe également de l'existence d'études sur la gestion et la filtration des eaux, exprimant des inquiétudes quant au risque de sédiments dans la rivière à Simon et à la dégradation possible de celle-ci.

Réponse de la directrice de l'urbanisme : une étude de gestion de l'eau sera déposée par les promoteurs. C'est une norme au règlement de zonage pour les stationnements de 15 cases et plus.

S'inquiète également sur la gestion de la circulation sur cette artère importante, qui est déjà achalandée.

Question 11. Rémi Ouellette

Remarque sur le fait que le projet sera construit avec un champs d'épuration. S'il est à refaire dans 25 ans, et que la réglementation en vigueur exige de laisser 5m entre le champ et les arbres, il n'y a aucun autre endroit où ils pourront déplacer les champs d'épuration (sur présentation des plans projetés de Deva6). La directrice de l'urbanisme lui répond que le but ultime est que ce projet soit relié éventuellement au réseau d'égout projeté par la municipalité.

Question 12. Catherine Aillotte

S'interroge dans quelle mesure un projet immobilier peut déroger aux règlements municipaux.

La directrice de l'urbanisme explique la différence entre les règlements normatifs et discrétionnaire et dans quelle mesure des dérogations sont possibles et à la discrétion du conseil.

Question 13. Gilles Saulnier

Veut savoir pourquoi 6 bâtiments. La directrice de l'urbanisme répond qu'il s'agit probablement d'une question de rentabilité. Les représentantes de Deva6 répondent qu'il s'agit effectivement d'une question de rentabilité pour couvrir différents frais afférents (autorisations ministérielles, aqueduc, égouts et gestion pluviale, construction, sous-entrepreneurs, etc.).

S'interroge à savoir pourquoi le nouveau schéma d'aménagement de la MRC des Pays-d'en-Haut n'est pas encore prêt et s'il sera plus restrictif. La directrice de l'urbanisme répond que la MRC possède un schéma d'aménagement en vigueur et qu'il doit être révisé. Il s'agit de la révision qui est en cours et qu'à son avis le nouveau schéma sera plus restrictif quant à l'étalement urbain.

S'interroge aussi sur la composition du CCU et le fait qu'il n'y a pas eu d'appel à la population pour combler les sièges. La directrice de l'urbanisme répond qu'il y a eu un appel à la population via avis public.

Question 14. Vincent Millette

Inquiétudes sur l'impact de la pluie et de la gestion des eaux et propose au conseil de tenir compte de cet aspect. Inquiétudes au niveau des inondations dues aux surfaces couvertes d'asphalte.

Question 15. Nela Nibbley

Veut être réassurée par le conseil municipal et veut du soutien de leur part envers les habitants de Morin-Heights. Elle demande au conseil d'analyser le vrai impact de ce projet dans la municipalité (ex. moins de taxes pour les citoyens vu l'apport financier du projet, plus de services, etc.). Inquiétude à créer un précédent. Propose au conseil de penser aux enfants et à leur futur, car nombre peu élevé de loyers abordables (4/36 logements). S'interroge à savoir si le conseil municipal a dressé une liste des pour et des contres du projet.

Remarque 16. Conseillère Anne Villeneuve prend la parole

Explique qu'une des priorités du présent conseil est l'accessibilité aux logements pour les jeunes, car le coût des maisons actuellement à Morin-Heights est extrêmement élevé. Le conseil prend à cœur l'accessibilité aux logements pour la relève.

Question 17. Provenant d'une personne dans la salle qui ne s'est pas nommée

Quel sera les coûts des loyers estimés ? Réponse Deva6 : loyers abordables : environ 900\$ et les 5 ½ environ 1 650 \$ mensuellement.

Question 18. Michael Fawcett

Inquiétudes sur les conséquences du projet : bruit, manque d'intimité, nuisances de la construction. Fait part que les enfants ne veulent pas ça. Demande à la mairesse si elle a parlé avec un seul citoyen qui était d'accord avec le projet et si elle approuve le projet. La mairesse répond qu'elle est en faveur du projet. La directrice de l'urbanisme rappelle aux citoyens l'indépendance du conseil et le fait que les dossiers d'urbanisme sont strictement confidentiels avant les pléniers (pas d'ingérence).

Question 19. Jeffrey Graham

Mentionne que le projet sera évalué selon les données internet à environ 15 millions de dollars. S'informe sur l'impact que ce projet aura sur le rôle d'évaluation foncier du secteur visé. La directrice de l'urbanisme explique qu'elle n'est pas évaluatrice agréée, que l'évaluation foncière s'agit du champ de compétence de la MRC des Pays-d'en-Haut et qu'elle ne peut pas répondre à cette question.

S'interroge également sur comment les promoteurs pourront garantir que les 32 baux (36 moins les loyers abordables) seront donnés à des gens qui habiteront leurs logements tout au long de leur bail. Deva6 répond qu'il n'y a aucun moyen de confirmer cette information.

Remarque de monsieur Gilles Saulnier au conseil

Fait part de l'historique de Morin-Heights et de notre devoir de respect envers le passé et de bâtir une communauté en harmonie avec la nature.

Question 21. Jason Wilson

Demande à Deva6 s'il est possible d'obtenir des références de leurs projets effectués ailleurs (dans d'autres villes et/ou municipalité). S'interroge également à savoir si des logements ont été prévus au projet pour les

gens sur place et limitrophes puisque leur environnement sera impacté. Se demande également quelles mesures concrètes ont été mises en place par Deva6 (ex. mesure de conservation du milieu naturel, mesures établies pour les citoyens)

Réponse Deva6 : ils ont prévu des barrières à sédiments, ils ont fait ou vont faire toutes les démarches requises auprès des différents ministères et de la municipalité pour respecter les lois/règlements et à date leur projet respecte les normes environnementales.

Remarque 22. Michael Nerenberg

Il est favorable au projet puisqu'il bénéficie d'un loyer abordable et demande aux citoyens de penser à sa situation et aux gens dans une situation similaire qui en bénéficieront.

Question 23. Karyne Bergeron

Fait la remarque qu'il y aura un impact négatif sur la pollution sonore, la lumière et la densité rajoutée de la population sur cette artère principale.

Question 24. Provenant d'une personne dans la salle qui ne s'est pas nommée

Y a-t-il d'autres emplacements possibles pour ce projet dans la municipalité, pourquoi cet emplacement précis ? La directrice de l'urbanisme explique le rôle du Service de l'urbanisme et les pouvoirs de chaque intervenant lors de la réception d'un dossier.

Remarque 25. Nicolem Bélanger-King

Remercie les gens de leur implication, de leur désir de faire entendre leur point de vue et le conseil délibèrera sur ce dossier sous peu.

Remarque 26. Carmelita Glowacki

Veut que la municipalité instaure plus de loyers abordables.

Question 27. Rémi Ouellette

Comment le 10% de loyer abordables est déterminé. La directrice de l'urbanisme répond que ce sont des normes établies par la loi.

L'assemblée se termine à 21h30.