VILLE DE
Sainte-Catherine

Compte rendu de l'assemblée publique de consultation

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

5400, route 132, lot 2 373 375, zone C490

Assemblée tenue le 29 octobre 2026 à l'hôtel-de-ville

Objet de l'assemblée

L'assemblée a pour but de présenter le projet et les dérogations demandées, d'expliquer le processus d'adoption et d'entendre les questions, commentaires et préoccupations des citoyens. Elle est présidée par le maire, en présence de la conseillère du district. Le service de l'aménagement du territoire a présenté le projet.

Nombre de participants : **7**

Le conseil municipal ne prend aucune décision lors de l'assemblée. Les commentaires recueillis sont transmis aux élus avant l'adoption du second projet de résolution.

Rappel : qu'est-ce qu'un PPCMOI?

Un PPCMOI permet d'autoriser un projet précis qui déroge à certaines règles d'urbanisme, en l'encadrant par des conditions. Il ne remplace pas les autres autorisations : une demande de permis devra être déposée et le projet sera évalué selon le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le projet présenté

Élément	Description
Bâtiment	Usage mixte : un local commercial au rez-de-chaussée et 21 logements aux étages
Hauteur	4 étages
Emprise au sol	760 m^2
Stationnement	27 cases intérieures au total
Bâtiment existant	Maison unifamiliale isolée, appelée à être démolie

Dérogations demandées

Objet	Norme	Proposé
Usage	Commercial seulement dans la zone C490	Ajout de l'habitation multifamiliale
Marge avant	6 m minimum	5,11 m
Marge arrière	7 m minimum	6,24 m
Allée d'accès et mur arrière	0,6 m	0 m
Distance entre les deux accès charretiers	6 m	5,79 m
Largeur de l'allée commerciale	7 m	6,10 m
Écran tampon à l'arrière	Exigé	Aménagement partiel

Conditions prévues au premier projet de résolution

- Une clôture opaque ou partiellement ajourée d'au moins 2 m le long de la ligne latérale droite.
- Un critère de PIIA visant la transition paysagère, l'intimité à l'arrière et l'harmonie des clôtures et murets avec le bâtiment.
- Une rencontre du requérant avec le voisinage immédiat, avec dépôt d'un rapport au service de l'aménagement.

- Le respect des plans déposés, sous réserve des ajustements exigés lors de la demande de permis.

L'aménagement paysager prévoit une haie de cèdres et des plantations d'arbres à l'arrière et à l'avant. Selon l'étude d'ensoleillement présentée, l'effet d'ombre serait mineur en été et aux équinoxes, et plus marqué en hiver.

Le service de l'aménagement du territoire et le comité consultatif d'urbanisme ont émis une recommandation favorable, avec les conditions énumérées ci-dessus.

Ce que les citoyens ont exprimé

Les interventions ont porté principalement sur les éléments suivants.

Circulation et sécurité dans les rues résidentielles. Plusieurs participants s'inquiètent de l'accès des véhicules par la rue McNeil. Ils estiment que les résidents et la clientèle du commerce ajouteraient une circulation importante sur une rue résidentielle à 30 km/h, empruntée par les élèves pour se rendre à l'école secondaire. Ils craignent aussi un report de la circulation vers la rue Saint-Jean et les rues qui relient l'école. Un accès direct par la route 132 a été suggéré.

Stationnement du commerce. Des participants ont demandé si les 27 cases incluaient la clientèle du commerce et où celle-ci stationnerait. Ils craignent que des véhicules stationnent dans les rues voisines.

Arbres matures. Des participants regrettent l'abattage de grands arbres matures sur le terrain, qu'ils estiment âgés. Ils souhaitent que l'implantation du bâtiment soit pensée de façon à les conserver.

Densité et intégration au voisinage. La densité du projet est jugée lourde pour un secteur composé de maisons unifamiliales. Des participants ont précisé qu'ils ne s'opposent pas au développement du terrain, mais souhaitent que le projet soit modifié pour mieux s'intégrer.

Changement d'usage. Des questions ont porté sur le passage d'une zone commerciale à un usage mixte, commercial et résidentiel.

Rencontre avec le voisinage. Des participants se sont interrogés sur la façon dont le rapport de rencontre, produit par le requérant, reflète les préoccupations du voisinage.

Information des résidents. Des participants ont indiqué que des voisins, notamment des personnes aînées, n'avaient pas été informés de l'assemblée assez tôt pour y assister.

Suite du processus. Les participants ont posé des questions sur le processus référendaire et demandé à être informés des solutions qui pourraient être envisagées.

Prochaines étapes et droit de demander un registre

L'adoption d'un PPCMOI comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les personnes intéressées de la zone C490 et des zones contiguës M375, H476, H478 et C494 pourront demander que ces dispositions soient soumises à l'approbation des personnes habiles à voter. Il peut s'agir de résidents, y compris de locataires, et de propriétaires ou occupants d'un établissement d'entreprise.

Pour être valide, une demande doit indiquer clairement la disposition visée et la zone d'où elle provient. Elle doit être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone si celle-ci en compte plus de 21, ou par la majorité d'entre elles dans le cas contraire. Elle doit être reçue par la Ville au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis public[1]. L'avis public précisera les dispositions, les zones et les modalités. Le service du greffe peut aider les citoyens à confirmer leur admissibilité.

Calendrier prévisionnel

Date	Étape
29 octobre 2026	Assemblée publique de consultation
10 novembre 2026	Adoption prévue du second projet de résolution
17 novembre 2026	Publication prévue de l'avis public aux personnes intéressées
25 novembre 2026	Date limite prévue de réception des demandes
8 décembre 2026	Adoption prévue de la résolution, en l'absence de demande valide
Après le 8 décembre	Certificat de conformité de la MRC, requis pour l'entrée en vigueur

Ce calendrier est indicatif et pourra changer selon la suite du processus.

Pour transmettre un commentaire

Les commentaires écrits peuvent être envoyés au service de l'aménagement du territoire et du développement économique à l'adresse **amenagement@vdsc.ca**, en indiquant en objet « PPCMOI 5400, route 132 ». Les avis publics sont publiés sur le site Internet de la Ville.

[1] Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), art. 133.