Assemblée publique de consultation

Demande de PPCMOI – 5400, route 132

Premier projet de résolution 355-10-26

29 octobre 2026

VILLE DE Sainte-Catherine



Source : NBL Architectes

Objet et règles de la soirée

Comprendre le projet et les dérogations demandées.
Recueillir vos questions, commentaires et préoccupations.

Présidence : M. Sylvain Bouchard – Maire

STADE : explication du projet et du processus légal.

Le conseil municipal prendra la décision en lien avec le second projet de résolution après la consultation.

VILLE DE
Sainte-Catherine

Mise en contexte

Le 13 octobre 2026, le conseil a adopté un premier projet de résolution pour le 5400, route 132.

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) permet d'autoriser un projet précis qui déroge à certaines règles d'urbanisme.

La consultation précède la décision finale.

Les conditions et les autres autorisations requises demeurent applicables.

Le projet en chiffres

21
logements

4
étages

760 m²
d’emprise au sol

27
cases intérieures

Un bâtiment mixte avec un local commercial au rez-de-chaussée.

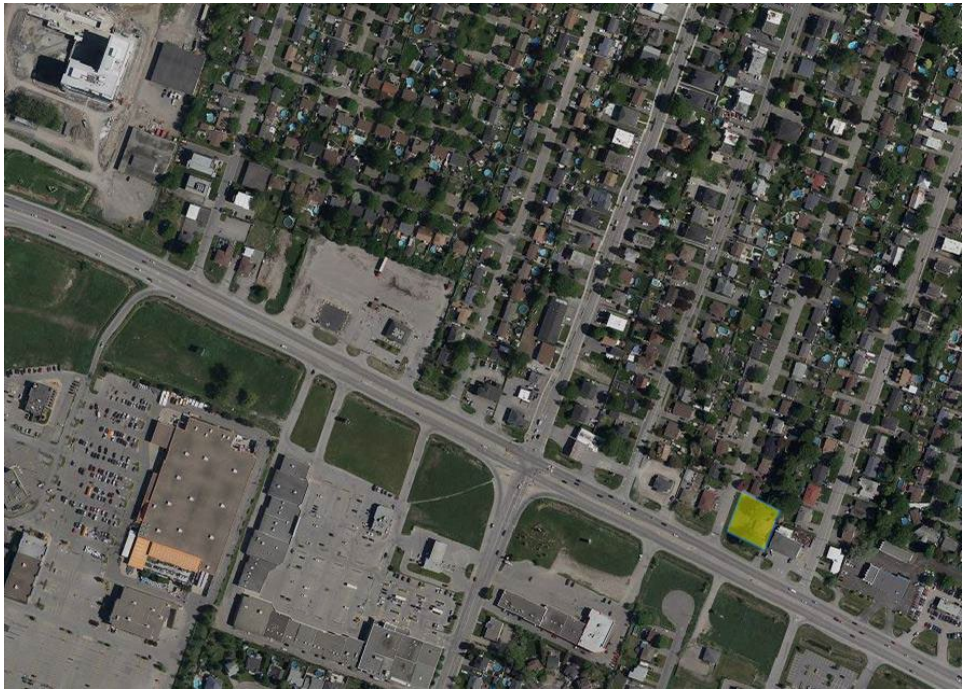
VILLE DE
Sainte-Catherine

Localisation du projet

5400, route 132

Lot 2 373 375

Zone C-490



VILLE DE
Sainte-Catherine

Le bâtiment existant





Le projet prévoit la démolition de la maison existante.

VILLE DE
Sainte-Catherine

Dérogations : usage et implantation

Usage résidentiel

Autoriser l’habitation multifamiliale dans la zone C-490, où cet usage n’est actuellement pas permis.

Marge avant
5,11 m proposés, au lieu du minimum de 6 m.

Marge arrière
6,24 m proposés, au lieu du minimum de 7 m.

Dérogations : accès et écran tampon

Allée d’accès et mur arrière : 0 m au lieu de 0,60 m.
Article 107, paragraphe 2, sous-paragraphe d).

Distance entre deux accès : 5,79 m au lieu de 6 m.
Article 108.

Largeur de l’allée commerciale : 6,10 m au lieu de 7 m.
Article 124.

Absence d’écran tampon réglementaire à l’arrière, entre les usages H3 et H1.
Articles 161 et 161.1.

Conditions du premier projet

Clôture opaque ou partiellement ajourée d'au moins 2 m de hauteur le long de la ligne latérale droite.

Évaluation selon le PIIA, section 6 : transition paysagère et intimité à l'arrière, harmonie des clôtures et murets avec l'architecture.

Rencontre avec le voisinage immédiat et dépôt d'un rapport au Service.

Respect des plans déposés, sous réserve des ajustements exigés et de l'approbation finale du Service.

Perspective depuis la route 132



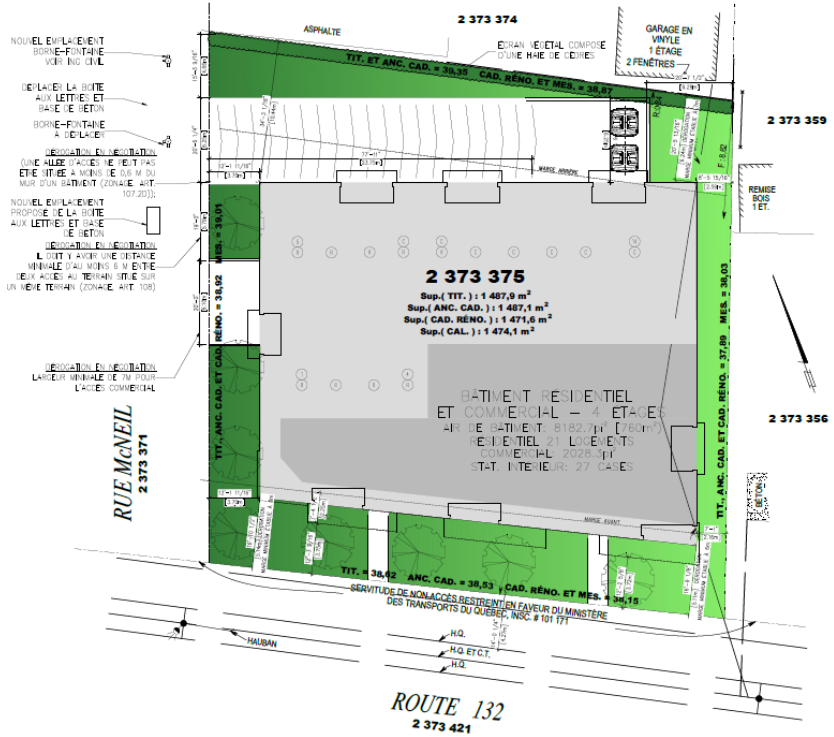
VILLE DE Sainte-Catherine

Perspective depuis la rue McNeil



VILLE DE
Sainte-Catherine

Plan d’implantation



VILLE DE Sainte-Catherine

Aménagement paysager proposé



6

Plantations proposées pour assurer une transition avec le voisinage.

VILLE DE Sainte-Catherine

Ensoleillement : Solstice d’été



Étude fournie au dossier • Vues à différentes heures de la journée

VILLE DE Sainte-Catherine

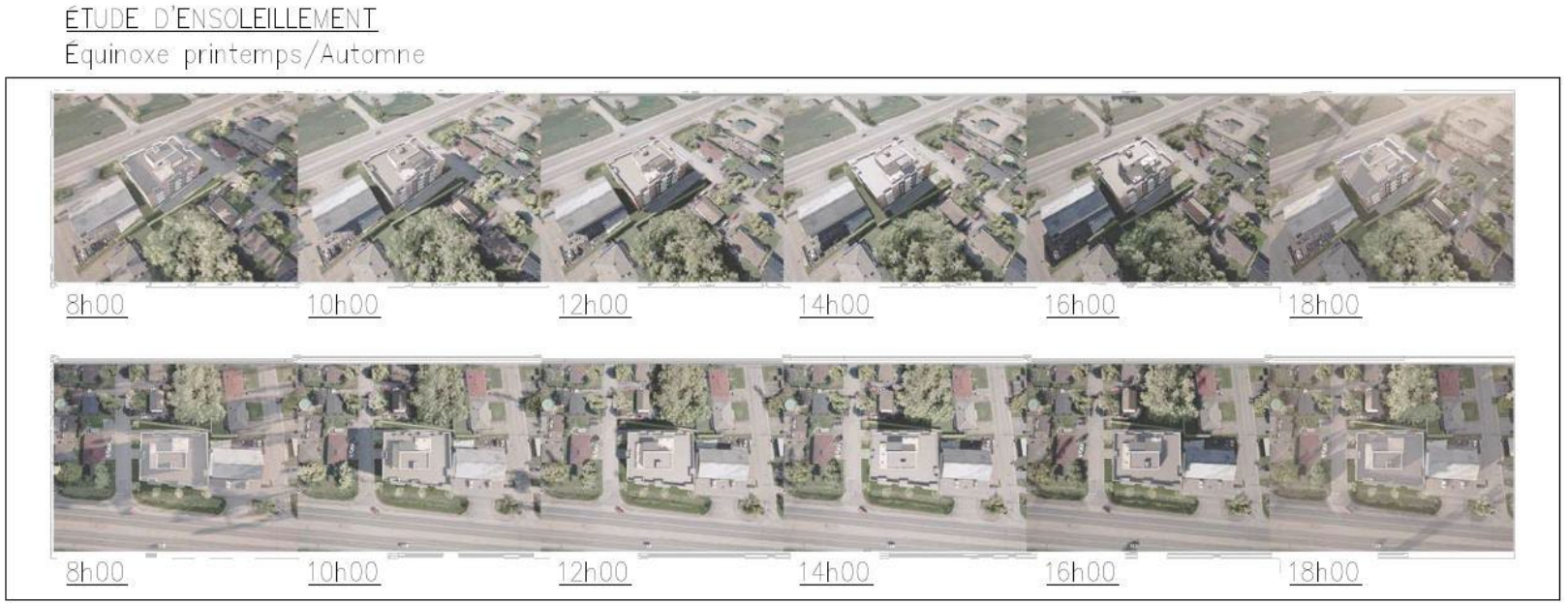
Ensoleillement : Solstice d’hiver



Étude fournie au dossier • Vues à différentes heures de la journée

VILLE DE Sainte-Catherine

Ensoleillement : Équinoxes



Étude fournie au dossier • Vues à différentes heures de la journée

VILLE DE Sainte-Catherine

Recommandations et décision

Service de l'aménagement du territoire et du développement économique : recommandation favorable.

CCU : recommandation favorable.
Avec conditions telles que citées au premier projet de résolution :

- Clôture opaque ou partiellement ajourée d'au moins 2 m de hauteur le long de la ligne latérale droite.

- Évaluation selon le PIIA, section 6 : transition paysagère et intimité à l'arrière, harmonie des clôtures et murets avec l'architecture.

- Rencontre avec le voisinage immédiat et dépôt d'un rapport au Service.

Échanges du requérant avec le voisinage

Le requérant a remis un compte rendu de rencontres individuelles avec des voisins.

Préoccupations rapportées : hauteur, intimité des balcons, accès au stationnement, activité commerciale et bruit.

Mesures évoquées : garde-corps givrés, panneaux d’intimité et plantations. Leur intégration finale reste à examiner à travers l’analyse PIIA

Ces éléments seront analysés dans le cadre de la demande PIIA

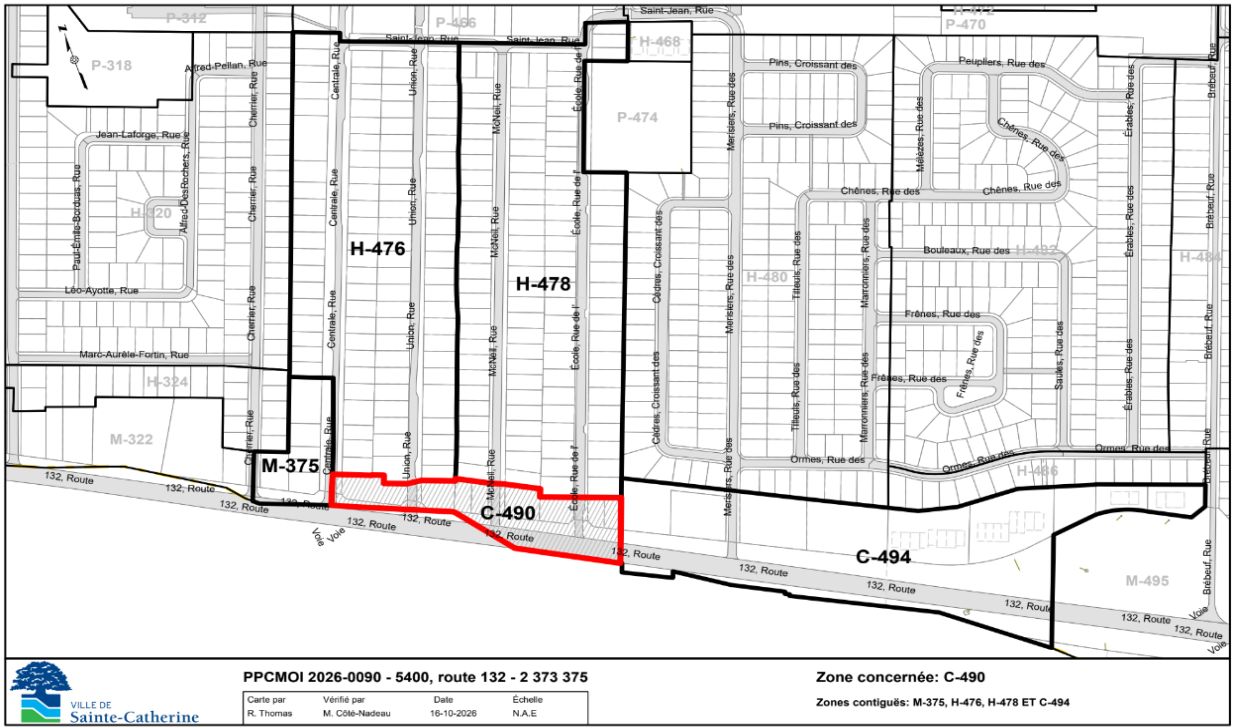
Approbation référendaire

Les personnes intéressées peuvent demander que certaines dispositions soient soumises à l'approbation des personnes habiles à voter.

Dispositions visées : ajout de l'usage résidentiel et réduction des marges avant et arrière.

Une demande valide enclenche la procédure d'approbation. Le scrutin dépend ensuite des étapes et des seuils prévus par la loi.

Zone visée et zones contiguës



Zone visée
C-490

Zones contiguës
M-375
H-476
H-478
C-494

VILLE DE Sainte-Catherine

Qui peut signer une demande ?

Les personnes intéressées de C-490 et des zones contiguës admissibles, selon les dispositions visées.

Cela peut inclure les résidents, y compris les locataires, ainsi que certains propriétaires et occupants d'établissements d'entreprise.

Un avis public sera publié concernant les détails sur l'admissibilité et la date retenue pour l'ouverture du registre.

Le service du greffe peut confirmer votre admissibilité et la zone dont vous relevez.

Comment exercer ce droit ?

Consulter l’avis public prévu suivant la séance du conseil municipal de novembre 2026.

Il précisera les dispositions, les zones et les modalités de dépôt.

Signatures : au moins 12 personnes intéressées de la zone si elle en compte plus de 21, sinon la majorité.

Réception au plus tard 8 jours après la publication de l’avis.

L’avis fixera les modalités exactes.

Les prochaines étapes

Nous sommes ici : consultation du 29 octobre 2026

10 novembre	Adoption prévue du second projet de résolution
17 novembre	Avis public aux personnes intéressées
25 novembre	Date prévue de fin de réception des demandes
8 décembre	Adoption prévue de la résolution définitive

Calendrier prévisionnel, selon la suite du processus référendaire.
Entrée en vigueur après les approbations requises, dont celle de la MRC.

VILLE DE
Sainte-Catherine

Période de questions

VILLE DE
Sainte-Catherine

Le suivi de la consultation

Un compte rendu présentera le nombre de participants, les préoccupations soulevées et les suites proposées.

Il sera déposé au conseil avec le second projet de résolution et publié sur le site de la Ville.

La consultation alimentera l’examen du projet et la décision du conseil.

VILLE DE
Sainte-Catherine

Commenter et consulter le dossier

Transmettre vos commentaires et questions :

amenagement@vdsc.ca

Objet suggéré : PPCMOI – 5400, route 132.

Pour leur examen avant le second projet, transmettre vos commentaires dès que possible.

Documents : communiquez avec le Service pour consulter le dossier. Avis publics : vdsc.ca/avis-publics.

VILLE DE
Sainte-Catherine