

**CONSULTATION PUBLIQUE
PROJET PARTICULIER D'HABITATION NUMÉRO 2026-01**

Le Conseil municipal de la Ville de Val-des-Sources, lors de sa séance ordinaire tenue le lundi 5 octobre 2026, a adopté le projet de Résolution PPH 2026-01 conformément à la résolution cadre numéro 2026-295, relative à l'exercice du pouvoir d'autoriser un projet particulier d'habitation dérogatoire, en vertu des articles 145.45 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La résolution a pour objet de permettre sur le lot 3 170 511 et une partie du lot 3 564 004, situé au coin du boulevard Saint-Luc et de la rue Général Vanier :

1. La construction d'un bâtiment résidentiel comprenant un maximum de 14 logements ainsi que la construction d'un bâtiment comprenant un maximum de 12 logements et un rez-de-chaussée commercial, alors que l'usage « Multifamiliale 4 à 6 logements » est autorisé dans la zone 60-C, avec un maximum de 4 logements;
2. L'aménagement d'un stationnement résidentiel et commercial sur une partie du lot 3 564 004 dans la zone 233-C;
3. Une marge de recul arrière de 5 mètres contrairement à la marge minimale prescrite de 8 mètres pour le bâtiment projeté sur le lot B;
4. Une marge de recul latérale de 0,30 mètre contrairement à la marge minimale de 2 mètres pour le bâtiment projeté sur le lot A;
5. Les cases de stationnements exigées pour chacun des bâtiments ne sont pas situées sur le même terrain.

Une assemblée publique de consultation à l'égard de ce projet de résolution aura lieu le **lundi 2 novembre 2026 à 18 h 00** à la salle du Conseil de la Ville de Val-des-Sources (124, rue Greenshields). Lors de cette assemblée publique, le projet de résolution et les étapes de son adoption seront expliqués et toute personne désirant s'exprimer sera entendue.

Pour consulter les documents :

Une copie du projet de résolution peut être consultée à la page suivante du présent avis ou au bureau du greffe de la Ville de Val-des-Sources (345, boulevard Saint-Luc), durant les heures normales de travail, ou sur le site internet au lien suivant : www.valdessources.ca

Donné à Val-des-Sources, ce 22 octobre 2026

Annie Lamontagne
Greffière

PROJET PARTICULIER D'HABITATION 2026-01

CONFORMÉMENT À LA RÉSOLUTION-CADRE NUMÉRO 2026-295 RELATIVE À L'EXERCICE DU POUVOIR D'AUTORISER UN PROJET PARTICULIER D'HABITATION DÉROGATOIRE EN VERTU DES ARTICLES 145.45 ET SUIVANTS DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME, POUR L'IMMEUBLE AU COIN DU BOULEVARD SAINT- LUC ET DE LA RUE GÉNÉRAL-VANIER PLUS PRÉCISÉMENT SUR LE LOT 3 170 511 ET UNE PARTIE DU LOT 3 564 004

CONSIDÉRANT que les articles 145.45 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettent au conseil d'une municipalité d'autoriser, par résolution, un projet immobilier qui déroge aux dispositions de ses règlements d'urbanisme, lorsque les conditions prévues à la Loi sont respectées;

CONSIDÉRANT que la Ville de Val-des-Sources a adopté la Résolution-Cadre numéro 2026-295 établissant les balises municipales relatives à l'exercice du pouvoir d'autoriser un projet particulier d'habitation dérogatoire en vertu des articles 145.45 et suivants de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT que le projet comprend la construction d'au moins trois logements et que la superficie de plancher destinée à tous les logements est supérieure à la superficie de plancher destinée à tous les autres usages;

CONSIDÉRANT que le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et qu'il est implanté sur une artère principale d'importance sur le territoire;

CONSIDÉRANT que les exclusions territoriales et réglementaires prévues à la Loi sont respectées;

CONSIDÉRANT que le Comité consultatif a évalué le projet en fonction des objectifs et des critères prévus au Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 2026-425, ainsi que des objectifs et des critères applicables du Chapitre 9 du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2026-424, et de tout autre chapitre applicable au projet;

CONSIDÉRANT que les objectifs et les critères prévus aux règlements mentionnés ci-dessus sont respectés;

CONSIDÉRANT que le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT le rapport du Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Val-des-Sources relatif à l'adoption d'une résolution de Projet particulier d'habitation 2026-01 en vertu de la Résolution numéro 2026-295 relative à l'exercice du pouvoir d'autoriser un projet particulier d'habitation dérogatoire, qui vise à autoriser, sur l'immeuble situé sur le lot 3 170 511 et 3 564 004 du cadastre du Québec :

1. La construction d'un bâtiment résidentiel comprenant un maximum de 14 logements ainsi que la construction d'un bâtiment comprenant un maximum de 12 logements et un rez-de-chaussée commercial, alors que l'usage « Multifamiliale 4 à 6 logements » est autorisé dans la zone 60-C, avec un maximum de 4 logements;
2. L'aménagement d'un stationnement résidentiel et commercial sur une partie du lot 3 564 004 dans la zone 233-C;
3. Une marge de recul arrière de 5 mètres contrairement à la marge minimale prescrite de 8 mètres pour le bâtiment projeté sur le lot B;
4. Une marge de recul latérale de 0,30 mètre contrairement à la marge minimale de 2 mètres pour le bâtiment projeté sur le lot A;
5. Les cases de stationnement exigées pour chacun des bâtiments ne sont pas situées sur le même terrain.

CONSIDÉRANT que le plan d'implantation préparé par Philippe Gagné, arpenteur de la firme Arpentage Nord Sud, dossier numéro 20 428, en date du 16 septembre, minute 367, lequel fait partie intégrante de la présente résolution, comme annexe « A »;

CONSIDÉRANT qu'à la séance ordinaire du 5 octobre 2026, un avis de motion a dûment été donné par le conseiller Pierre Benoit;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Pierre Benoit, appuyé par la conseillère Isabelle Forcier et résolu :

QUE la Ville de Val-des-Sources adopte le projet de résolution concernant le Projet particulier d'habitation 2026-01 selon les dispositions ci-dessous mentionnées :

1. Territoire d'application

La présente résolution s'applique au lot numéro 3 170 511 et une partie du lot 3 564 004 du cadastre du Québec, situé dans les zones 60-C et 233-C.

2. Dérogations autorisées

2.1 Malgré le Règlement de zonage numéro 2006-116, les dérogations suivantes sont autorisées sur les lots identifiés au paragraphe 1 :

1. La construction d'un bâtiment résidentiel comprenant un maximum de 14 logements;

2. La construction d'un bâtiment comprenant un maximum de 12 logements et un rez-de-chaussée commercial;
3. L'aménagement d'un stationnement résidentiel et commercial sur une partie du lot 3 564 004 dans la zone 233-C;
4. Une marge de recul arrière de 5 mètres pour le bâtiment projeté sur le lot B;
5. Une marge de recul latérale de 0,30 mètre pour le bâtiment projeté sur le lot A;
6. Les cases de stationnement minimales requises pour chacun des bâtiments peuvent être aménagées sur les terrains adjacents.

3. Conditions

Les conditions suivantes ont préséance sur les plans :

1. Une servitude en faveur de la Ville devra être établie afin d'assurer le maintien et l'accès à la conduite d'aqueduc située dans la partie avant du terrain;
2. Le bâtiment projeté sur le lot B devra être réduit de manière à respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la conduite d'aqueduc. À défaut, le demandeur devra déplacer la conduite d'aqueduc à ses frais et conformément aux conditions et exigences de la Ville;
3. Une servitude pour le stationnement devra être consentie entre les deux nouveaux lots projetés;
4. Une servitude devra être consentie sur la partie du lot appartenant à la Ville afin de permettre l'aménagement, l'utilisation et l'entretien du stationnement. Tous les frais liés à l'établissement de cette servitude seront à la charge du demandeur;
5. Une zone tampon d'une largeur minimale de 3,50 mètres devra être conservée à l'arrière du terrain. Aucun arbre ne pourra être coupé dans cette zone sans l'autorisation du Service de l'urbanisme;
6. Un aménagement composé d'arbres et d'arbustes devra être planté le long du stationnement, à la limite nord du lot 3 564 004. La proposition d'aménagement devra être soumise au Service de l'urbanisme pour validation, en raison de la présence d'infrastructures sur le terrain;
7. Le bâtiment projeté sur le lot A devra comporter un maximum de trois étages, le rez-de-chaussée devra être à usage commercial et construit au niveau du trottoir;
8. Le bâtiment projeté sur le lot B devra comporter un maximum de deux étages en plus d'un sous-sol;
9. Les toitures des deux bâtiments devront être plates afin de limiter l'effet de hauteur;
10. Les plans des bâtiments devront être soumis pour approbation dans le cadre du PIIA;
11. Un aménagement paysager devra être prévu en façade de la case de stationnement no 3 sur le lot projeté B;
12. Le bâtiment sur le lot projeté B devra être construit dans un délai de 18 mois suivant l'acceptation du PPCMOI;
13. Le bâtiment sur le lot projeté A devra être construit dans un délai de 24 mois suivant l'acceptation du PPCMOI.