Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION **PPCMOI** NUMÉRO **2026-0144**

25 NOVEMBRE 2026, 19H00

1.1 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

1.2 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

1.3 OBJET DE LA DEMANDE

Objet de la demande

- Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour la construction de six bâtiments unifamiliaux (H1) en mode d'implantation contiguë, chacun implanté sur un lot distinct, de deux étages sur le lot 1 464 954 (au coin du chemin d'Oka et de la 1 ère avenue)

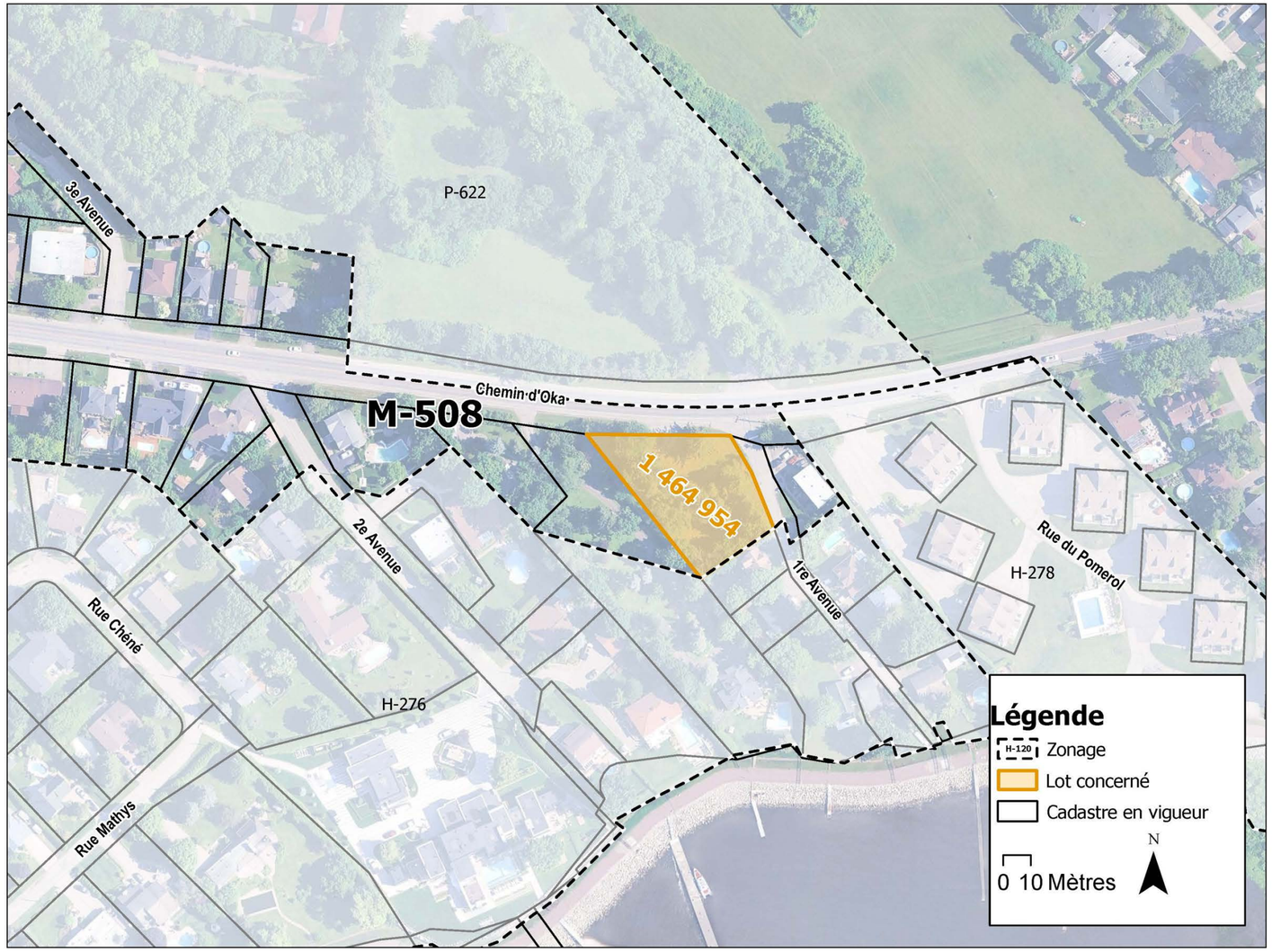
PPCMOI

- Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) permet au conseil municipal d'évaluer, au cas par cas, l'opportunité d'autoriser un projet précis, même si celui-ci déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme en vigueur. Cette évaluation repose sur les critères établis au règlement ainsi que sur les objectifs énoncés au plan d'urbanisme de la municipalité.

1.4 LOCALISATION ET ZONAGE

Localisation et zonage

- Zone concernée M-508



Localisation et zonage

- Zone concernée M-508

Annexe B- Grilles des usages et normes

Règlement de zonage numéro URB-2025-1400

Grilles des usages et normes

Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac

Numéro de zone
M-508

Note

		Unifamiliale	Commerce local											
		H1	C1											
Usages														
Usages spécifiquement permis														
Usages spécifiquement exclus														
Lotissement														
Frontage (m)	min.	15	15											
Profondeur moyenne (m)	min.	25	25											
Superficie (m²)	min.	465	465											
Implantation														
Mode d'implantation	I, J,C	I	I											
Marge avant (m)	min.	6	6											
Marge avant secondaire (m)	min.	3,5	3,5											
Marge latérale (m)	min.	2	2											
Marge latérale total (m)	min.	5	5											
Marge arrière (m)	min.	8	8											
Taux d'implantation	max.	0,4	0,5											
Bâtiment														
Largeur de façade (m)	min.	7	7											
Hauteur (m)	max.	12	12											
Hauteur (étage)	min.	1	1											
Hauteur (étage)	max.	2	1											
Superficie d'implantation(m²)	min.	50	90											
Superficie de plancher (m²)	min.		90											
Nombre de logements	max.	1												
Dispositions particulières														
Entreposage														
Projet intégré														
Bâtiment avec usage mixte														
Pourcentage d'espace commercial au rez-de-chaussée (min.)														

Amendements

no. Règlement	Date

Localisation et zonage

- Secteur actuel – Chemin d’Oka



Localisation et zonage

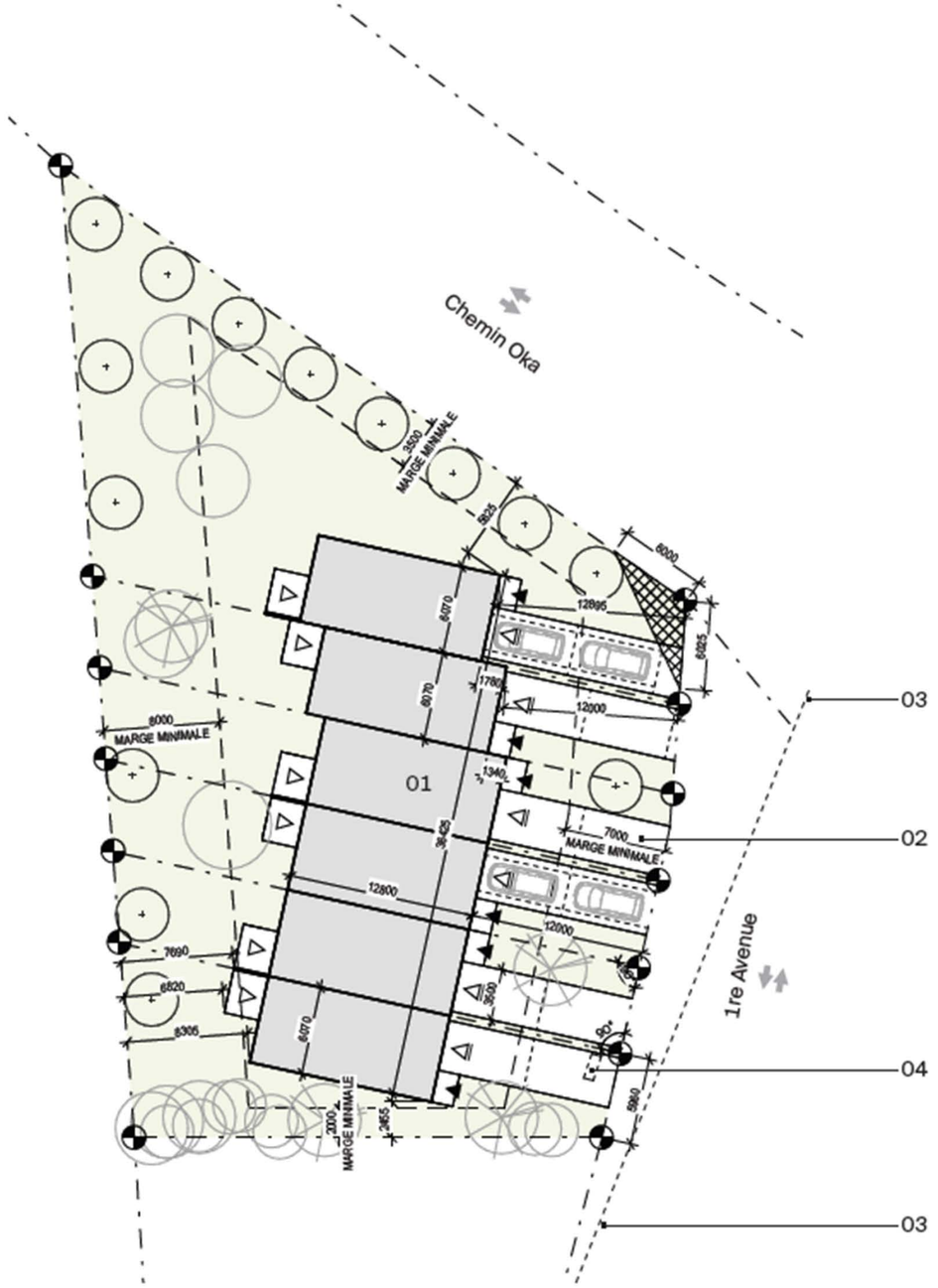
- Secteur actuel – 1ère Avenue



1.5 PRÉSENTATION DU PROJET PPCMOI 2026-0144

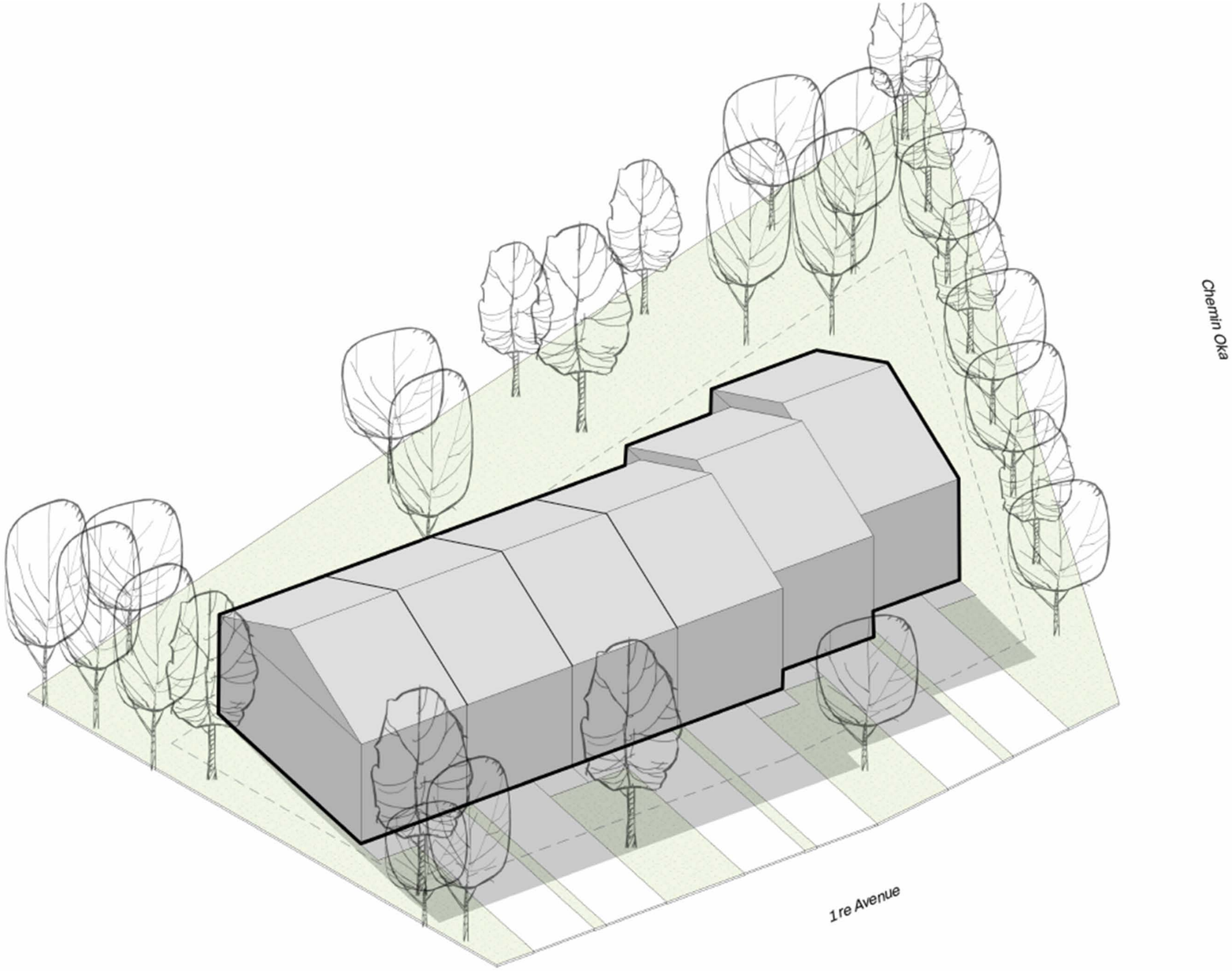
Le projet

- Implantation



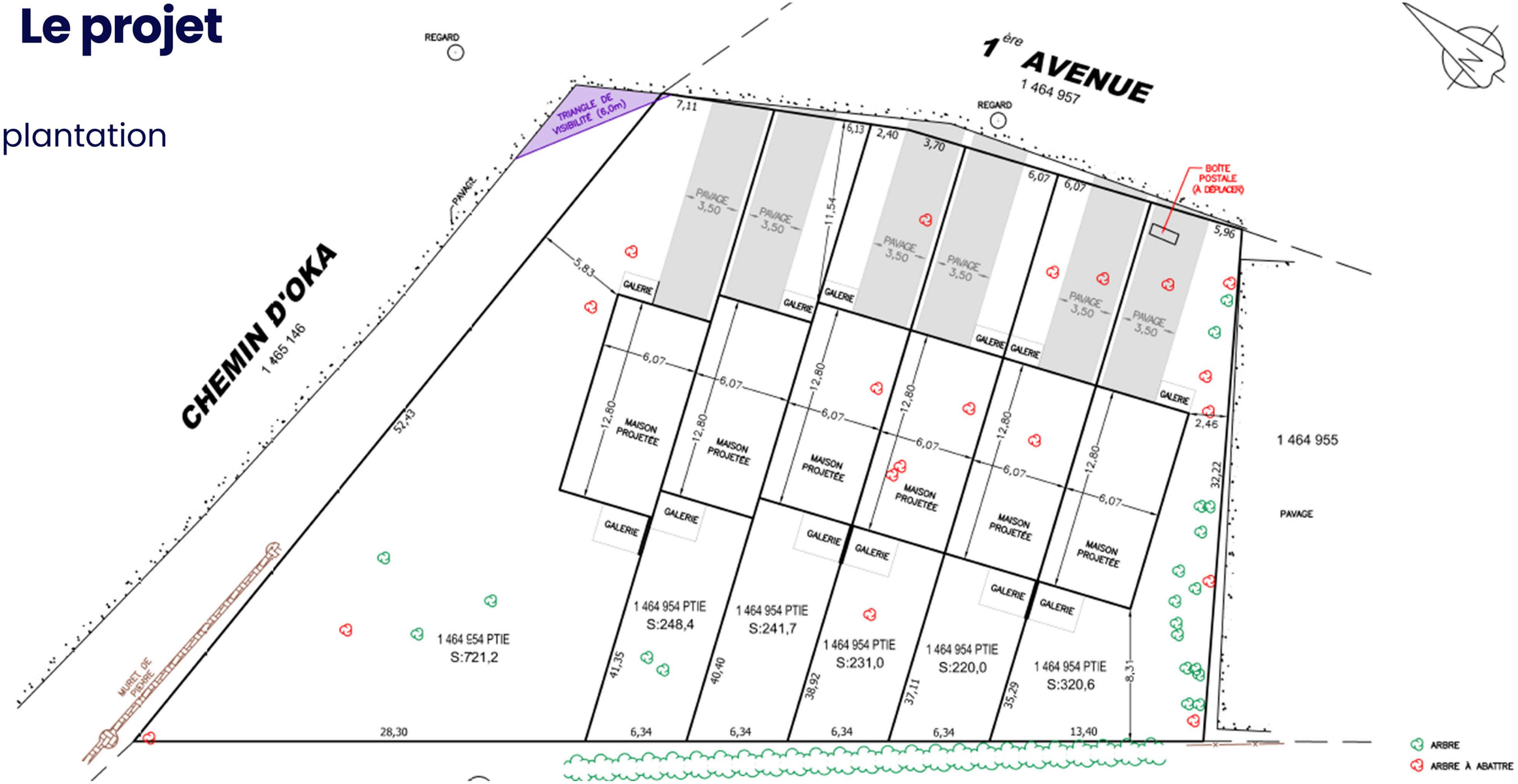
Le projet

- Implantation



Le projet

- Implantation



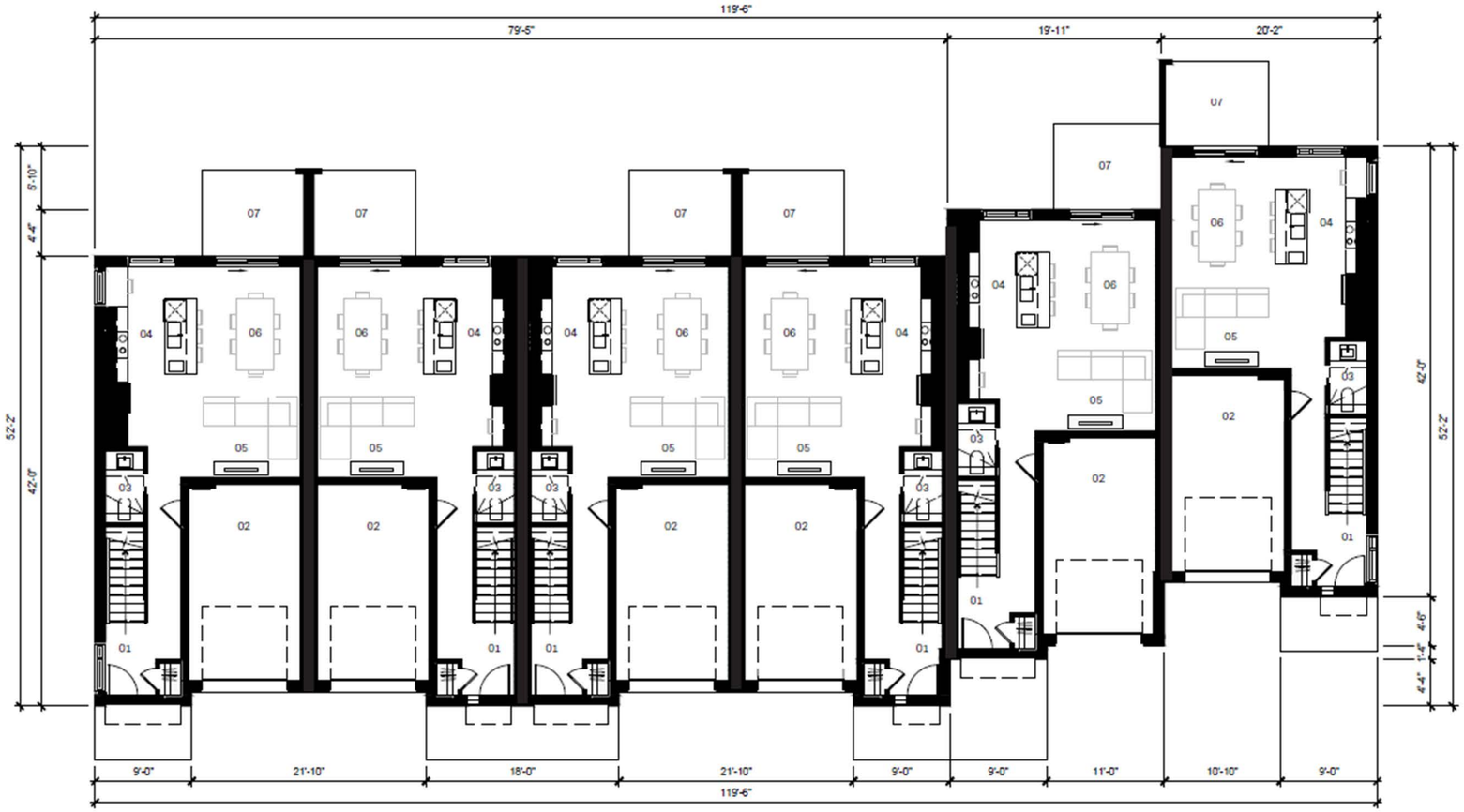
Le projet

- Perspective



Le projet

- Plan

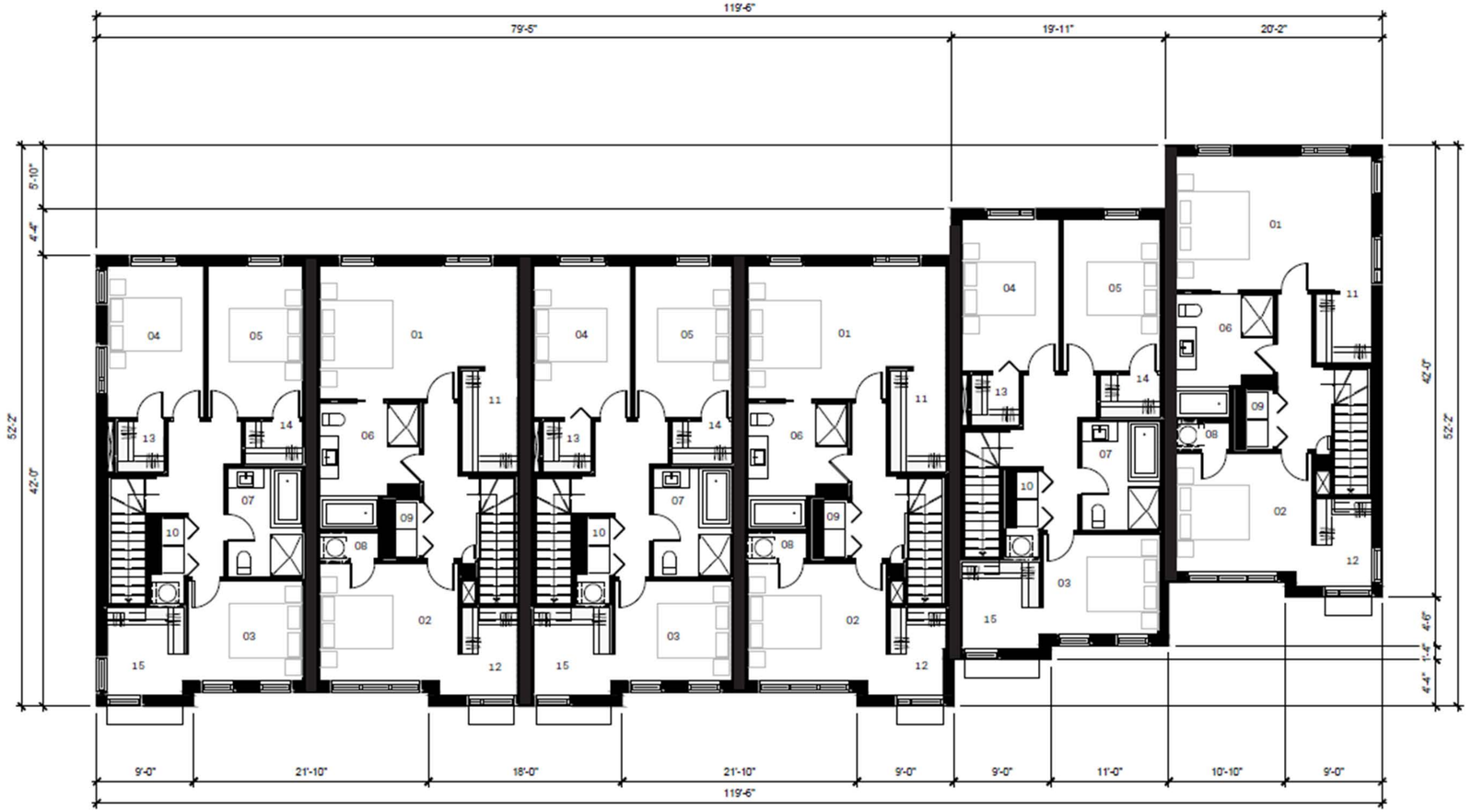


LÉGENDE

01	Entrée - 4'-7" X 10'-6"
02	Garage - 10'-6" X 18'-4"
03	Salle d'eau - 3'-6" X 6'-9"
04	Cuisine - 8'-6" X 16'-9"
05	Salon - 12'-8" X 9'-6"
06	Salle à manger - 9'-8" X 10'-0"
07	Terrasse - 9'-6" X 8'-0"

Le projet

- Plan



LÉGENDE

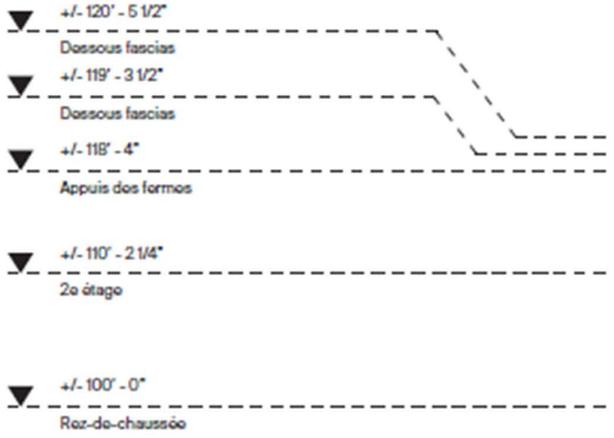
01	Chambre 1 - 18'-2" X 12'-5"
02	Chambre 2 - 12'-7" X 11'-0"
03	Chambre 3 - 10'-10" X 9'-4"
04	Chambre 4 - 9'-0" X 14'-1"
05	Chambre 4 - 9'-0" X 14'-1"
06	Salle de bain 1 - 9'-1" X 11'-7"
07	Salle de bain 2 - 7'-0" X 10'-1"
08	Salle méc. - 5'-0" X 2'-5"
09	Buanderie 1 - 3'-6" X 5'-6"
10	Buanderie 2 - 3'-1" X 8'-0"
11	Walk-In 1 - 5'-1" X 6'-4"
12	Walk-In 2 - 5'-1" X 8'-1"
13	Walk-In 3 - 4'-5" X 4'-8"
14	Walk-In 4 - 5'-5" X 4'-0"
15	Walk-In 5 - 7'-1" X 8'-1"

Le projet

- Plan

LÉGENDE

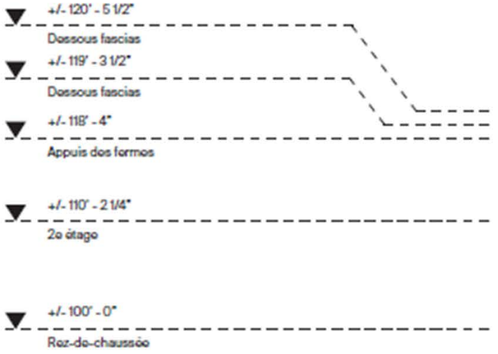
01	Brique, couleur gris Alpin de Permacon
02	Brique, couleur Beige caméo de Permacon
03	Revêtement métallique d'acier, imitation bois couleur Fresno distinction de Metalunic
04	Déclin aluminium, couleur gris colombe de Gentek
05	Déclin aluminium, couleur gris orageux de Gentek
06	Porte, fenêtre et marquise, couleur fusain
07	Mur intimité recouvert de revêtement métallique d'acier, imitation bois couleur Fresno distinction de Metalunic
08	Bardeau d'asphalte, couleur gris moyen deux tons

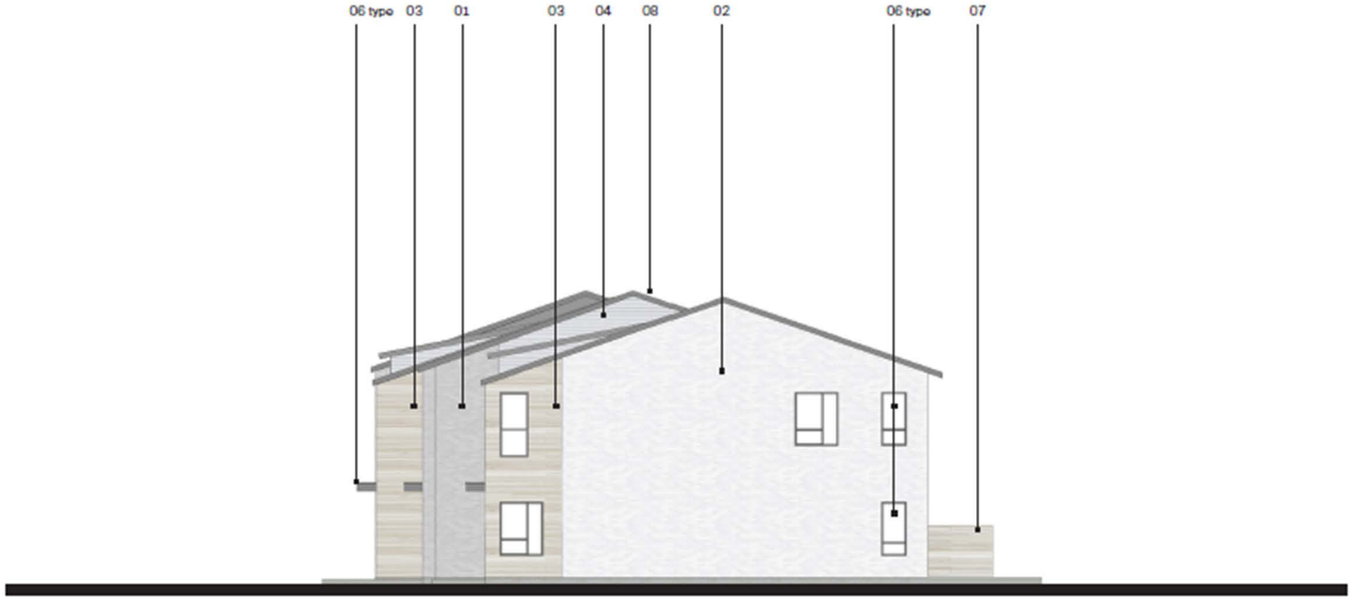




Le projet

- Plan





LÉGENDE

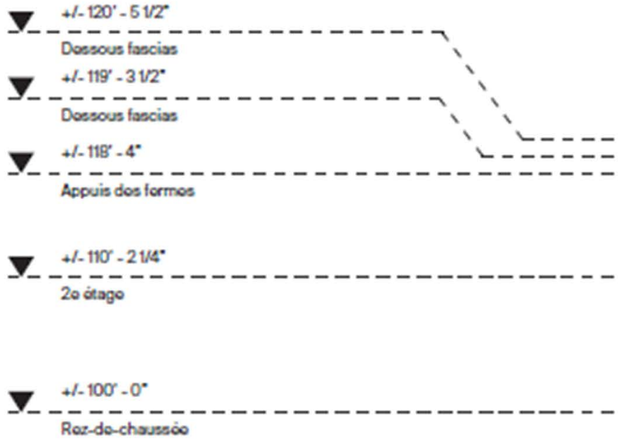
01	Brique, couleur gris Alpin de Permacon
02	Brique, couleur Beige caméo de Permacon
03	Revêtement métallique d'acier, imitation bois couleur Fresno distinction de Metalunic
04	Déclin aluminium, couleur gris colombe de Gentek
05	Déclin aluminium, couleur gris orageux de Gentek
06	Porte, fenêtre et marquise, couleur fusain
07	Mur intimité recouvert de revêtement métallique d'acier, imitation bois couleur Fresno distinction de Metalunic
08	Bardeau d'asphalte, couleur gris moyen deux tons

Le projet

- Plan

LÉGENDE

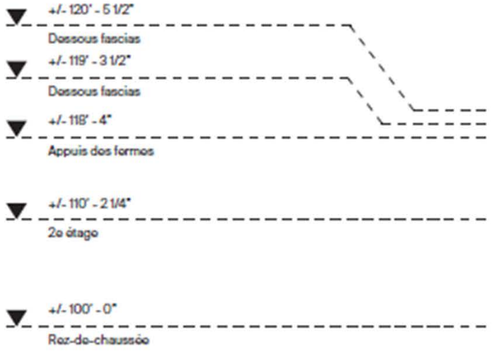
01	Brique, couleur gris Alpin de Permacon
02	Brique, couleur Beige caméo de Permacon
03	Revêtement métallique d'acier, imitation bois couleur Fresno distinction de Metalunic
04	Déclin aluminium, couleur gris colombe de Gentek
05	Déclin aluminium, couleur gris orageux de Gentek
06	Porte, fenêtre et marquise, couleur fusain
07	Mur intimité recouvert de revêtement métallique d'acier, imitation bois couleur Fresno distinction de Metalunic

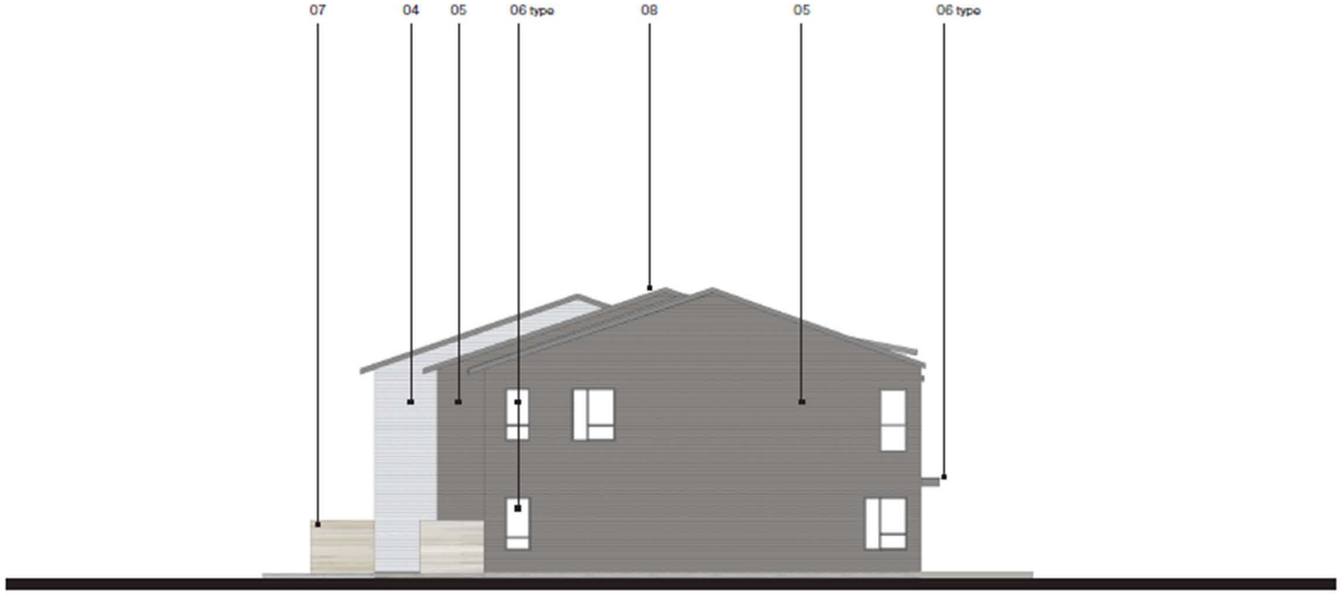




Le projet

- Plan





LÉGENDE

01	Brique, couleur gris Alpin de Permacon
02	Brique, couleur Beige caméo de Permacon
03	Revêtement métallique d'acier, imitation bois couleur Fresno distinction de Metalunic
04	Déclin aluminium, couleur gris colombe de Gentek
05	Déclin aluminium, couleur gris orageux de Gentek
06	Porte, fenêtre et marquise, couleur fusain
07	Mur intimité recouvert de revêtement métallique d'acier, imitation bois couleur Fresno distinction de Metalunic
08	Bardeau d'asphalte, couleur gris moyen deux tons

Le projet

- Plan



01



02



03



04



05

LÉGENDE

01	Brique, couleur gris Alpin de Permacon
02	Brique, couleur Beige caméo de Permacon
03	Revêtement métallique d'acier, imitation bois couleur Fresno distinction de Metalunic
04	Déclin aluminium, couleur gris colombe de Gentek
05	Déclin aluminium, couleur gris orageux de Gentek

Le projet contrevient aux dispositions suivantes de la réglementation d'urbanisme

- **Grille des usages et normes M-508**

- Permettre la classe d'usage H1 en mode d'implantation contiguë pour six lots;
- Permettre que la marge latérale soit de 0 m du côté mitoyen des six bâtiments principaux, au lieu du minimum de 2 m exigé;
- Permettre que la marge latérale totale soit de 0 m pour les quatre bâtiments principaux centraux et que la marge latérale soit de 2.3 m pour le bâtiment principal du bout, au lieu du minimum de 5 m exigé;
- Permettre que la largeur de façade des six bâtiments principaux soit de 6 m, au lieu du minimum de 7 m exigé;
- Permettre que le frontage des lots soit de 5.96 m à 7.04 m, au lieu du frontage minimal exigé de 15 m;
- Permettre que la superficie des lots soit de 219.8 m2 à 716.2 m2, au lieu de la superficie minimale exigée de 465 m2;

- **Règlement de zonage URB-2025-1400**

- Article 195 et 249 : Permettre qu'une entrée charretière se situe à l'intérieur du triangle de visibilité, au lieu d'être située à l'extérieur du triangle de visibilité.

Le projet contrevient aux dispositions suivantes de la réglementation d'urbanisme

- **Suite à la réception du nouveau plan de l'arpenteur présenté, éléments ajustés :**

- Permettre la classe d'usage H1 en mode d'implantation contiguë pour six lots;
- Permettre que la marge latérale soit de 0 m du côté mitoyen des six bâtiments principaux, au lieu du minimum de 2 m exigé;
- Permettre que la marge latérale totale soit de 0 m pour les quatre bâtiments principaux centraux et que la marge latérale soit de 2.46 m pour le bâtiment principal du bout, au lieu du minimum de 5 m exigé;
- Permettre que la largeur de façade des six bâtiments principaux soit de 6 m, au lieu du minimum de 7 m exigé;
- Permettre que le frontage des lots soit de 5.96 m, 6.07 m, 6.07 m, 6.1 m, 6.13 m et à 7.11 m, au lieu du frontage minimal exigé de 15 m;
- Permettre que la superficie des lots soit de 320.6 m2, 220 m2, 231 m2, 241.7 m2, 248.4 m2 et 721.2 m2, au lieu de la superficie minimale exigée de 465 m2.

Motifs énoncés dans la résolution du conseil (2026-11-336)

En lien avec les critères prévus dans le règlement sur les PPCMOI :

- Le projet présente une architecture compatible avec le milieu environnant tout en optimisant le potentiel de développement du site
- Le projet diversifie l'offre résidentielle du secteur avec des bâtiments unifamiliaux en mode contigu
- Le projet prévoit la plantation d'un alignement d'arbres en bordure du chemin d'Oka
- Des arbres existants seront conservés sur le site
- Le pourcentage de 30 % de verdissement en cour avant est respecté
- Le terrain est actuellement vacant
- Les entrées charretières du projet sont situées sur la 1ère Avenue et non sur le chemin d'Oka
- Les éléments dérogatoires découlent principalement du mode d'implantation contiguë

Conditions prévues dans la résolution 2026-11-336

Que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes :

- Qu'une unité soit retirée du projet, pour un total de cinq bâtiments unifamiliaux;
- Que le triangle de visibilité soit complètement dégagé et que l'entrée charretière soit aménagée à l'extérieur du triangle de visibilité;
- Qu'une servitude de passage grevant les lots (à l'arrière des terrains) soit notariée;
- Qu'un dépôt d'une garantie financière de 20 000$ soit déposé, lequel est remboursable à la fin des travaux.

1.6 PROCHAINES ÉTAPES

Prochaines étapes

- Calendrier

Présentation au CCU	20 octobre 2026
Adoption du premier projet de résolution	11 novembre 2026
Assemblée publique de consultation	25 novembre 2026
Adoption du second projet de résolution	À venir
Période d’approbation référendaire	À venir
Adoption de la résolution finale par le conseil municipal	À venir
Validation avec la MRC de Deux-Montagnes	À venir

Disposition susceptible d'approbation référendaire

- Le projet accorde une dérogation à une disposition du règlement de zonage qui est elle-même susceptible d'approbation référendaire. Seuls les éléments suivants sont sujet à l'approbation référendaire par les personnes habiles à voter, en vertu de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

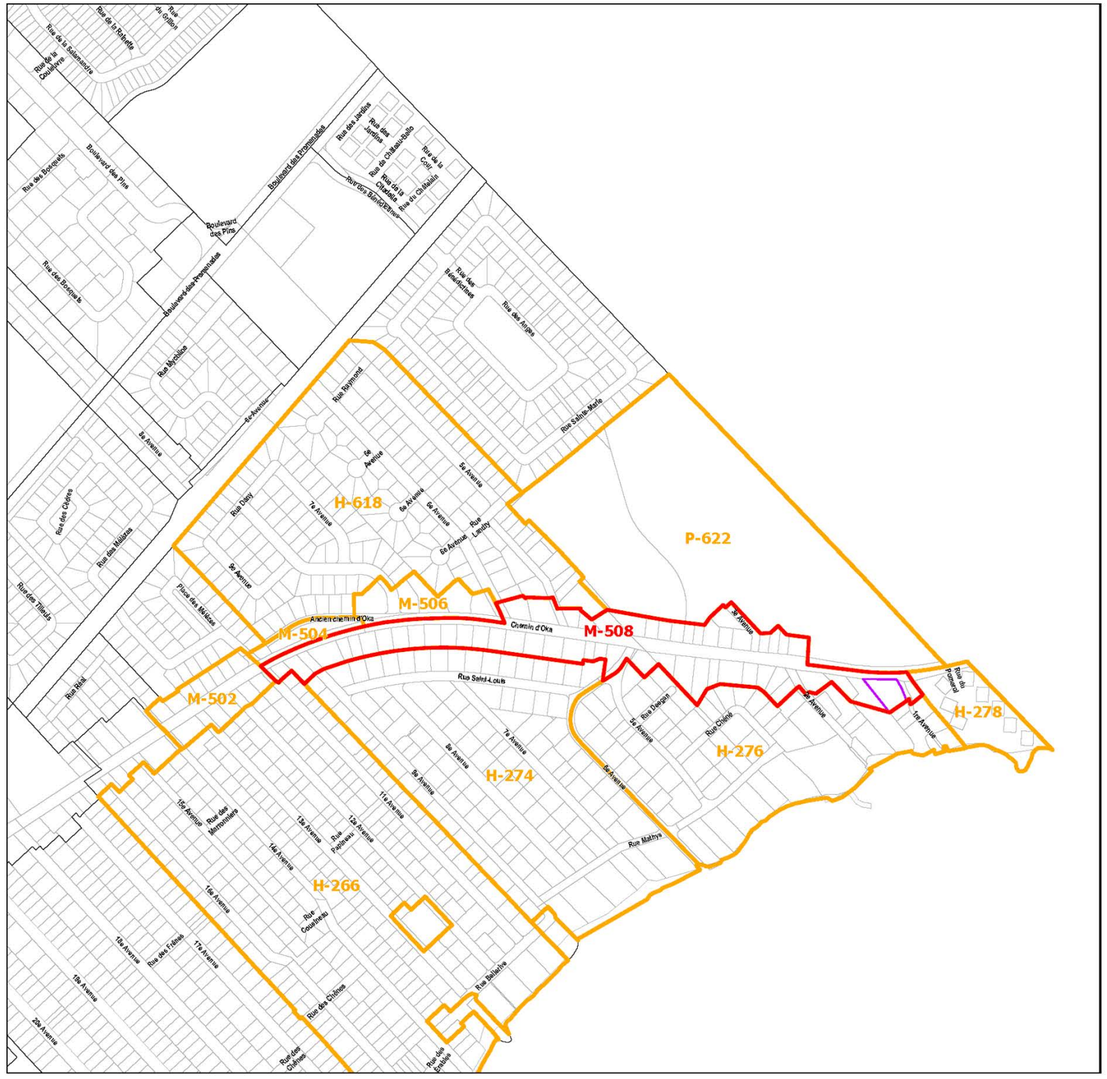
  - Permettre la classe d'usage H1 en mode d'implantation contiguë pour six lots (grille des usages et normes M-508);
  - Permettre que la marge latérale soit de 0 m du côté mitoyen des six bâtiments principaux, au lieu du minimum de 2 m exigé (grilles des usages et normes M-508);
  - Permettre que la marge latérale totale soit de 0 m pour les quatre bâtiments principaux centraux et que la marge latérale soit de 2.46 m pour le bâtiment principal du bout, au lieu du minimum de 5 m exigé (grille des usages et normes M-508);
  - Permettre que la largeur de façade des six bâtiments principaux soit de 6 m, au lieu du minimum de 7 m exigé (grille des usages et normes M-508);

Demande d'approbation référendaire

- À la suite de l'adoption du second projet de règlement, le greffier ou greffier-trésorier donne, conformément à la loi qui régit la municipalité en cette matière, **un avis public**

- Pour être valide, une **demande d'approbation référendaire** doit remplir les conditions suivantes :

1° indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur de zone d'où elle provient;



Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac

Réalisation : Service de l'informatique et de la géomatique, novembre 2026
Source de données : © données géomatiques et du service du génie.

Demande d’approbation référendaire

2° être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées de la zone ou du secteur de zone d’où elle provient, par au moins 12 d’entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la majorité d’entre elles;

3° être reçue par la municipalité au plus tard le huitième jour qui suit celui où est publié l’avis prévu à l’article 132.

Les dispositions de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités (chapitre E-2.2) qui concernent la façon pour une personne morale d’exercer ses droits et la façon de compter les personnes habiles à voter ayant le droit d’être inscrites sur la liste référendaire et les demandes de tenue d’un scrutin référendaire s’appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à la signature de la demande.

1.7 PÉRIODE DE QUESTIONS

1.8 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac

MERCI