

PPCMOI #2025-001
Marina privé île Raymond
Location Francs-Tireurs

Qu'est-ce qu'un règlement sur les PPCMOI ?

Un règlement sur les **projets particuliers** de construction, de **modification** ou d'**occupation** d'un **immeuble**.

D'où l'acronyme : **PPCMOI**

Utilités et avantages

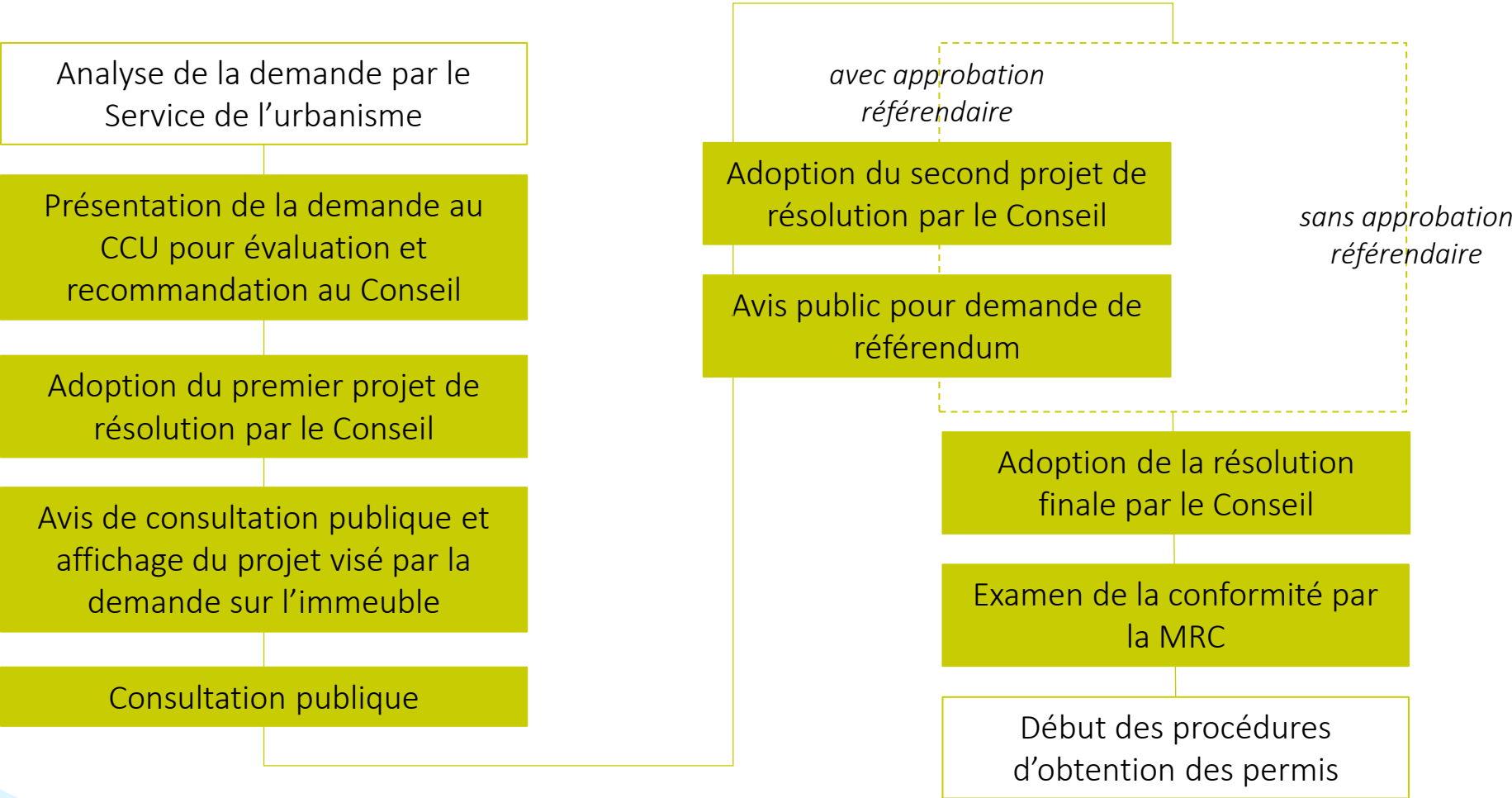
Permet d'autoriser un projet non conforme à certains éléments des règlements d'urbanisme, mais qui est conforme au Plan d'urbanisme.

Permet d'analyser les projets au cas par cas, afin d'assurer une meilleure intégration au milieu et faciliter le développement.

Instrument de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.

Processus de traitement d'une demande de PPCMOI

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)



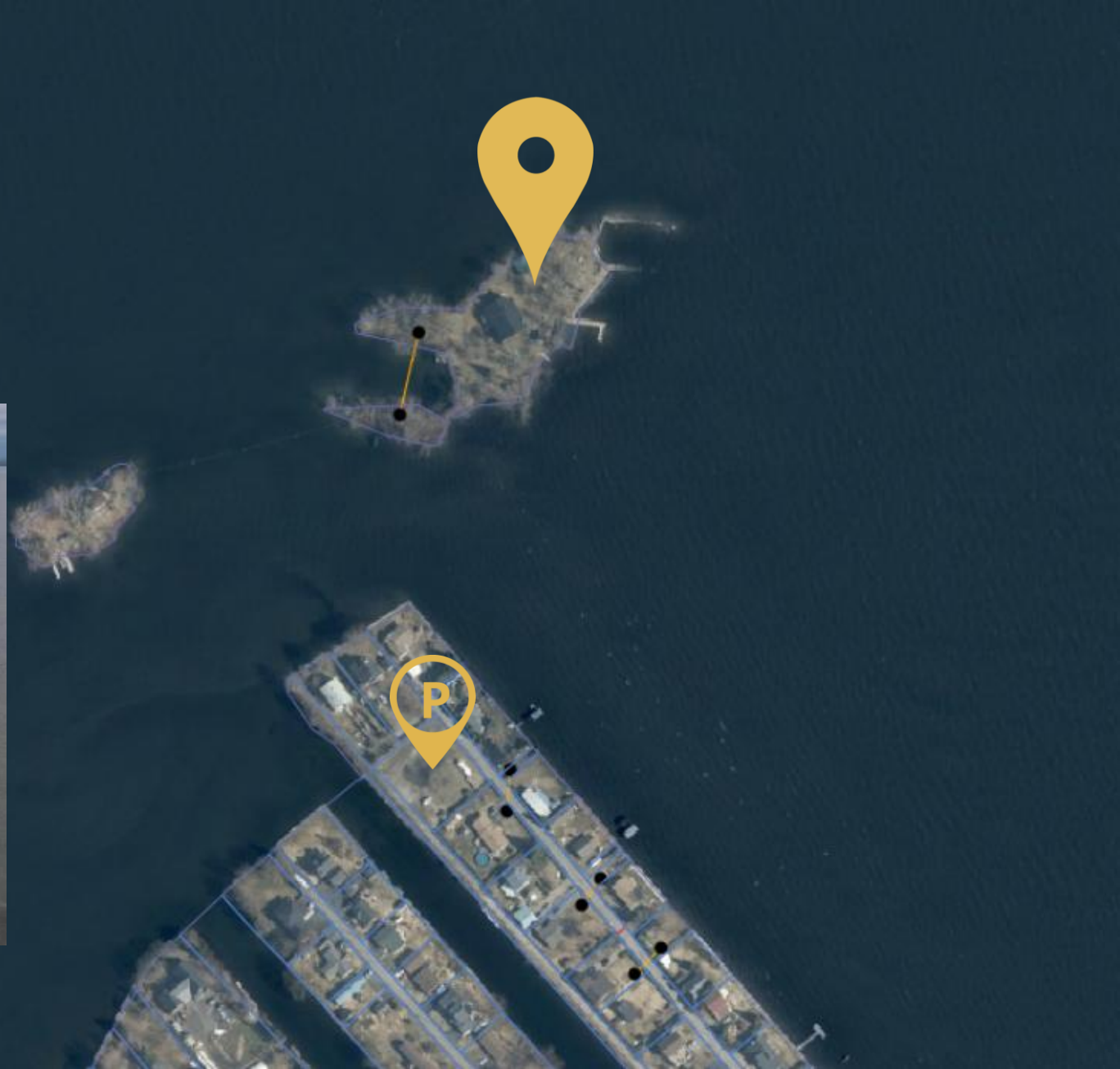
Critères d'évaluation d'une demande de PPCMOI

Article 3.2 du Règlement de PPCMOI #2024-09

- ✓ La compatibilité des usages prévus avec ceux du milieu d'insertion ;
- ✓ Si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture, l'intégration au milieu d'insertion dans ses aspects d'implantation, de volumétrie, de densité et d'aménagement des lieux ;
- ✓ Si le projet implique la construction d'un bâtiment de plus de trois étages, les effets d'accélération des vents susceptibles d'en résulter doivent être contrôlés de façon à minimiser les impacts négatifs pour les piétons ;
- ✓ Les impacts sur la circulation ;
- ✓ Les impacts négatifs du projet qui résultent de l'émission du bruit perceptible depuis un voisinage résidentiel ;
- ✓ La contribution à la mise en valeur du domaine public et à la création d'un environnement sécuritaire ;
- ✓ L'enrichissement du patrimoine architectural, naturel et paysager de la Municipalité ;
- ✓ Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;
- ✓ La qualité et l'organisation fonctionnelle du projet au regard notamment du stationnement, de l'éclairage, des accès et de la sécurité ;
- ✓ La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu ;
- ✓ Lorsque le projet est situé à 152 mètres ou moins d'un bien patrimonial cité ou d'un site patrimonial visé dans un règlement adopté par la Municipalité ou la MRC en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la *Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., c. P-9.002)* ou d'un immeuble patrimonial classé ou d'un site patrimonial en vertu de cette loi, il doit contribuer à sa mise en valeur.

EMPLACEMENTS VISÉS PAR LE PROJET

2 Lots visés par la demande de PPCMOI
3 075 411, 2 845 094



LE PROJET EN BREF



Propriétaire : Location Francs-Tireurs Inc.

Demandeur : Marc-André Jodoin

Usage actuel

PU article 1.3.3. : « *l'île des Francs-tireurs a un caractère commercial avec ses installations.* »

PU tableau 7 : « *1 hôtel, bar, motel* »

Marina privée accompagnée de quais à emplacement multiple, d'infrastructures et de services pour les plaisanciers.

- Résidence permanente des propriétaires
- Marina privé : port de plaisance comprenant des quais à emplacement multiple
- Accès limité aux utilisateurs de la marina
- Stationnement aménagé d'approximativement 50 cases
- Hélicoptère sur quai accessible par le service d'urgence Hélico Secours
- Raccordement aux réseaux d'égout et d'aqueduc en étude
- Loisirs accessibles sur les lieux : BBQ, feu de camp, pique-nique, plage, réception extérieure
- Aire de repos de la Route-Bleue

LE PROJET EN IMAGE



LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

Les **3** dispositions suivantes sont susceptibles d'approbation référendaire.
(art. 113 de la L.A.U)

Sujets	Objectif et articles de règlement visés par la demande de PPCMOI
1 – Marina privée	Autoriser l'activité de marina faisant partie de l'usage C4 (commerce de villégiature), tandis que le règlement de zonage (grille des spécifications 4.9.2.59) autorise seulement les usages H1a (habitation unifamiliale) et P3 (utilités publiques).
2 – Deux usages principaux sur le même lot	Autoriser les usages principaux H1a et C4 sur le même lot, afin d'y effectuer l'activité de marina et résider dans la maison du 1 des Francs-Tireurs, tandis que l'article et 4.10.1 a) du règlement de zonage autorise ces deux usages sur le même lot que s'ils sont indiqués dans la grille des spécifications.
3 – Quais à emplacement multiple en location	Autoriser des quais d'environ 60 emplacements en location, tandis que les articles 7.6 a) et j) du règlement de zonage autorisent un quai pour des fins résidentielles seulement et limitent la dimension à une superficie maximale de 50 mètres carrés et une largeur de 5 mètres calculée à la rive;

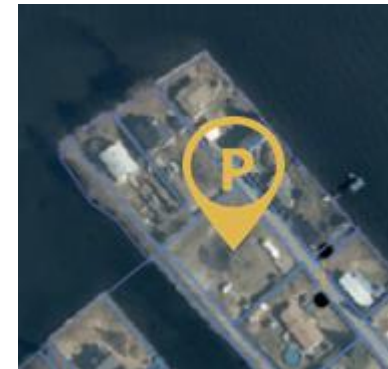
LES ÉLÉMENTS ADAPTÉS AU PROJET

Continuer à utiliser le lot #2 844 537 comme étant le stationnement des usages H1a et C4 exercés au 1 des Francs-Tireurs (île). Étant donné que l'article 17.1.2.4.2 prescrit le nombre de case selon la superficie de plancher en mètre carré de l'usage C4, mais que l'activité de marina n'a pas de plancher en soi, mais plutôt des quais avec emplacement de bateau, le calcul du nombre de cases minimales sera prescrit ainsi :

- Afin de prévoir un rattachement exclusif à l'usage C4 (17.1.5), au-delà de 15 emplacements pour bateau, une case de stationnement doit être allouée à chaque emplacement pour bateau additionnelle. Incidemment, pour 60 emplacements pour bateau, le stationnement doit compter 45 cases minimales ;


Les articles suivants concernant les stationnements continueront à s'appliquer conformément au règlement :

- Un minimum de 10 cases de stationnement est obligatoire (17.1.2.4.2)
- Également, 1.5 cases par logement pour un usage H1a s'accumulent au calcul de cases de stationnement requises (17.1.6) ;
- Le stationnement sera pavé (17.1.7.1), entouré d'une bordure (17.1.7.2) et de haies (17.1.7.3) et les cases seront identifiées par du lignage au sol.



ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PPCMOI #2025-0001

Étapes	Dates
Séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)	17 novembre 2025
Adoption du projet de résolution	1 ^{er} décembre 2025
Affichage sur le site	2 décembre 2025
Assemblée publique	8 décembre 2025
Adoption du second projet de résolution	5 janvier 2026
Avis aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire	6 janvier 2026
Fin délai transmission de demande de participation au processus d'approbation référendaire (8 jours après l'avis)	15 janvier 2026
Adoption de la résolution	2 février 2026
Examen et approbation de la MRC (Émission du certificat)	Dans les 120 jours de la transmission de la résolution



« AVIS DE PROJET PARTICULIER – PPCMOI »

Prenez avis que, conformément au règlement numéro 2024-09 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), le conseil municipal est saisi d'une demande de projet pour le changement d'usage ou de destination de l'immeuble sur lequel est affiché le présent avis.

La nature de la demande vise à déroger à un ou plusieurs articles des règlements d'urbanisme de la municipalité. Le projet peut être résumé ainsi :

PROJET DE MARINA PRIVÉE avec quais à emplacement multiples.

La demande concerne les lots #3 075 411 et 2 845 094, situés sur une île au nord-est de la 38e Avenue (1, Île des Francs-Tireurs).

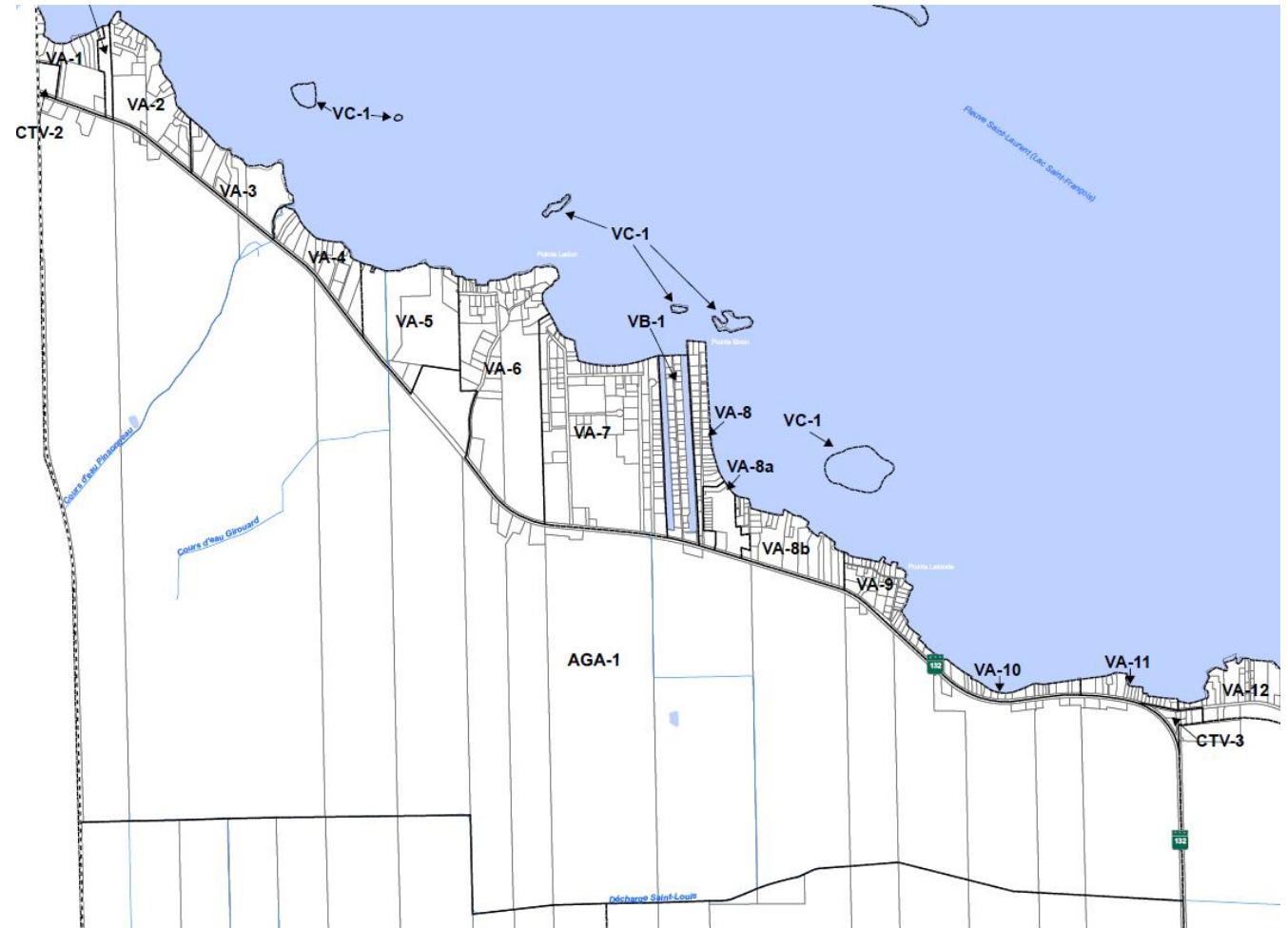
Toute personne intéressée par le projet particulier de changement d'usage ou de destination peut obtenir des renseignements en s'adressant au :
Service de l'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Barbe située au 470, chemin de l'Église.

ZONES CONCERNÉES ET ZONES CONTIGÜES

Une demande d'approbation référendaire peut provenir de la zone concernée **VC-1** et **VA-8** ou des zones contigües suivantes :

- VA-8a
- VB-1
- AGA-1

*Pour être valide, une demande doit être signée par au moins 12 personnes lorsque la zone comporte plus de 21 personnes intéressées. Dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles.



Le projet de résolution de PPCMOI #2025-0001 ainsi qu'une description détaillée de la demande peuvent être consultés sur le site internet de la Municipalité dans la section *Demande de permis et autorisations sous l'onglet Projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - Demande en cours*, ou à l'Hôtel de ville au 470, chemin de l'Église.

Tout intéressé peut faire parvenir ses questions ou observations par téléphone au 450-371-2504 poste 106 ou par courrier électronique à j.montpetit@ste-barbe.com ou par courrier à l'adresse suivante : 470, chemin de l'Église (QC) J0S 1P0, et ce jusqu'au 7 avril 2025. Les personnes transmettant une demande par la poste sont invitées à le faire le plus rapidement possible pour tenir compte des délais de livraison postale.

Toute personne adressant un commentaire ou une question doit s'identifier avec son nom et son adresse, ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. Le titre « PPCMOI #2025-001 » doit également apparaître dans la correspondance.