

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE VAL-MORIN**

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal, tenue le 13 octobre 2026 à la salle du conseil située au 6120, rue Morin à 19h00.

SONT PRÉSENTS

Pierre Asselin, maire
Michel Bazinet, conseiller
Sylvain Loiselle, conseiller
Nancy Martin, conseillère
Catherine Francken, conseillère
Albert Girard, conseiller

Formant quorum sous la présidence de Monsieur Pierre Asselin, maire.

EST ÉGALEMENT PRÉSENTE Madame Caroline Nielly, directrice générale

EST ABSENTE Madame Annick Léveillé, conseillère

2026-10-238

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION - PPCMOI NUMÉRO 2026-0025 VISANT À AUTORISER L'AMÉNAGEMENT D'UN PROJET INTÉGRÉ DE 12 HABITATIONS UNIFAMILIALES ISOLÉES SUR LE LOT 5 745 605, SITUÉ AU 6469, RUE DU LIÈVRE, DANS LES ZONES R1-8 ET R3-9

CONSIDÉRANT QUE la présente demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 2026-0025 vise à autoriser l'aménagement d'un projet intégré comprenant douze habitations unifamiliales isolées sur le lot 5 745 605, situé sur la rue du Lièvre, dans les zones R1-8 et R3-9;

CONSIDÉRANT QUE cette demande a été présentée en vertu du Règlement numéro 773 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le lot visé par la demande possède une superficie d'environ 259 005.6 mètres carrés et est situé à l'extérieur du périmètre urbain;

CONSIDÉRANT QUE le lot est actuellement occupé par une résidence unifamiliale et que le projet prévoit la création de douze lots privatifs destinés à accueillir des habitations unifamiliales isolées, ainsi que des lots communs destinés notamment à des sentiers non motorisés, à des espaces naturels et à un belvédère;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit également l'aménagement d'une allée véhiculaire privée d'environ 395 mètres linéaires, laquelle reprend principalement le tracé de l'accès existant afin de limiter le déboisement et les impacts sur les milieux sensibles;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit une densité d'environ 0.47 logement à l'hectare et que les espaces communs projetés représentent environ 32.66 % de la superficie du site;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise notamment à préserver le sommet de montagne, à protéger les milieux naturels et les arbres matures, ainsi qu'à limiter les opérations de remblai, de déblai et de déboisement;

CONSIDÉRANT QUE la demande de PPCMOI vise à autoriser un projet intégré d'habitation dans les zones R1-8 et R3-9, alors que l'usage correspondant au projet intégré d'habitation n'est pas autorisé dans la grille de zonage applicable à la zone R1-8;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise également à déroger à l'article 6.63 du Règlement de zonage numéro 740, qui exige que les projets intégrés situés à l'extérieur du périmètre urbain soient desservis par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire;

CONSIDÉRANT QUE la configuration du site, la présence de cours d'eau et de milieux humides ainsi que la topographie rendent difficile l'aménagement d'une rue municipale conforme aux normes applicables;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'une allée véhiculaire privée permet de réduire la largeur de l'emprise, de limiter le déboisement et de mieux suivre la topographie naturelle du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit le recours à des installations autonomes pour la desserte des habitations, sous réserve du respect des normes provinciales applicables;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux orientations et aux objectifs du Plan d'urbanisme en vigueur, notamment en ce qui concerne le développement d'une offre d'habitation, la préservation du caractère champêtre du secteur, la protection des milieux naturels et la gestion des eaux de ruissellement;

CONSIDÉRANT QUE le projet est compatible avec les orientations applicables du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Laurentides;

CONSIDÉRANT QUE tous les membres du comité consultatif d'urbanisme présents ont pris connaissance des documents soumis au soutien de la demande;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été analysé conformément aux critères d'évaluation prévus à l'article 3.1.1 du Règlement numéro 773, notamment quant à la compatibilité des occupations avec le milieu environnant, à l'intégration du projet, à la densité, à la préservation des arbres matures, à la gestion des eaux, à la circulation et à la sécurité;

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité consultatif d'urbanisme sont d'avis que le projet s'intègre adéquatement à son milieu d'insertion et qu'il respecte les orientations et objectifs du Plan d'urbanisme ainsi que la majorité des critères d'évaluation applicables du Règlement numéro 773;

CONSIDÉRANT l'analyse du dossier et la recommandation des membres du comité consultatif d'urbanisme lors de sa réunion tenue le 21 septembre 2026;

CONSIDÉRANT QUE le premier projet de résolution concernant ce projet de PPCMOI numéro 2026-0025, contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique aux fins de consultation du premier projet de résolution aura lieu le 9 novembre 2026 à 18h30, à la Mairie de Val-Morin et que lors de cette assemblée publique, le maire expliquera le premier projet de résolution et entendra les commentaires des personnes et des organismes à ce sujet;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par madame Nancy Martin, conseillère

Et résolu

QUE conseil municipal accepte le dépôt du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 2026-0025 pour

l'immeuble correspondant au lot 5 745 605, situé au 6 469, rue du Lièvre, dans les zones R1-8 et R3-9 et adopte le premier projet de résolution relativement à :

- L'aménagement d'un projet intégré comprenant douze habitations unifamiliales isolées sur le lot 5 745 605, situé sur la rue du Lièvre, dans les zones R1-8 et R3-9 et ce, conformément aux plans et documents soumis au dossier.

Le tout, dérogeant aux normes du règlement de zonage numéro 740 et amendements, relativement à l'autorisation d'aménagement d'un projet intégré d'habitation dans la zone R1-8 et à l'obligation de desservir le projet par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire, conformément aux modalités prévues à la présente résolution.

QUE la réalisation du projet soit conditionnelle au respect des lois, règlements et normes applicables, notamment ceux relatifs aux installations autonomes, aux milieux humides et hydriques, aux cours d'eau, à la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la construction.

QUE la présente autorisation ne soustrait pas le projet à l'obligation d'obtenir tout permis, certificat, autorisation ou approbation requis en vertu de la réglementation municipale ou de toute loi ou de tout règlement applicable.

QUE des copies du premier projet de résolution soient mises à la disposition du public.

La présente résolution entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS

Copie certifiée conforme à l'original.

À Val-Morin, ce 14 octobre 2026.



Caroline Nielly, directrice générale
et greffière-trésorière