



Municipalité de Napierville

Le 10 avril 2026

À une séance ordinaire tenue le 9 avril 2026 à laquelle sont présents son honneur la mairesse, Madame Chantale Pelletier et les membres du conseil suivants :

- Christine Bleau
- Nathalie Lavoie
- Mathylde Gagnon
- Serge Brault
- David Dumont

Formant quorum sous la présidence de la mairesse.

Résolution #2026-04-142 : Adoption du 2e projet de résolution PPCMOI 2026-004: 275 rue de l'Église

CONSIDÉRANT QU'une demande de PPCMOI pour le 275, rue de l'Église a été déposé;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Napierville a adopté le règlement numéro 404 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement permet au Conseil d'autoriser sur demande et aux conditions qu'il détermine, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise la modification de l'immeuble par des travaux de rénovations intérieurs pour aménager 41 logements, par l'ajout de cuisinette aux chambres existantes et qu'il y a déjà 39 logements occupés, pour un total de 80 logements;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage Z2019 et ses amendements n'autorisent pas une densité supérieure à six (6) logements sur le lot visé ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage Z2019 et ses amendements exige des îlots de verdure avec des arbres à grand déploiement lorsque l'aire de stationnement comprend plus de 10 cases ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage Z2019 et ses amendements exige un total de 80 cases de stationnements selon le nombre de logements proposés ;



CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage Z2019 et ses amendements n'autorise pas une aire de stationnement en cour avant ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage Z2019 et ses amendements n'autorise pas l'empiètement de l'aire de stationnement dans la partie de la cour avant située entre la façade du bâtiment principal et la rue ;

CONSIDÉRANT QUE ce projet répond aux critères énoncés au règlement numéro 404 et son amendement et qu'il respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la municipalité de Napierville, conformément à l'article 145-36 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) ;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra de conserver un bâtiment patrimoine inventorié dans le « Répertoire du Patrimoine culturel du Québec » du Ministère de la Culture et des Communications ;

CONSIDÉRANT l'emplacement particulier de ce projet dans une zone visée par la densification ;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé l'acceptation de la demande de PPCMOI, #2026-004 ayant pour effet d'accorder la modification du bâtiment principal au 275, rue de l'Église pour y aménager un total de 80 logements ;

CONSIDÉRANT QUE le 12 mars 2026, le premier projet de résolution a été adopté ;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation sur ce projet a eu lieu 7 avril 2026 à 19h30 et qu'à la suite de cette consultation aucune modification n'a été apportée ;

CONSIDÉRANT QU'en vue d'enclencher un processus d'approbation référendaire par les personnes habiles voter, un deuxième projet de résolution doit être adopté par le conseil municipal ;

Sur proposition de Madame la conseillère Nathalie Lavoie, appuyée par Monsieur le conseiller Serge Brault et résolu à l'unanimité des conseillers présents :

QA



QUE la municipalité de Napierville adopte, en vertu du règlement numéro 404 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), un deuxième projet de résolution relatif au PPCMOI #2026-004 ayant pour effet d'accorder la modification du bâtiment principal au 275, rue de l'Église pour y aménager un total de 80 logements; dont le projet déroge au règlement de zonage Z2019 et ses amendements quant aux éléments suivants:

- Un nombre de logements supérieurs à ce qui est autorisé dans la zone R1-1 — 80 logements proposés versus 6 logements maximum par terrain ;
- Un nombre de cases de stationnement inférieur à ce qui est autorisé par règlement — 69 cases au lieu de 80 ;
- L'aménagement des ilots de verdure tel que prévu par règlement.
- Une aire de stationnement en cour avant et située dans la partie de la cour avant située entre la rue et la façade du bâtiment principal ;
- L'identification des cases de stationnement réservé pour les occupants;

Le tout conditionnellement à :

- Bonifier l'aménagement paysager par l'ajout d'arbustes et au moins 1 arbre à grand déploiement pour minimiser l'effet de l'îlot de chaleur. Cet arbre doit avoir une hauteur minimale de 2,13 mètres (7 pieds) lors de la plantation et doit atteindre une hauteur minimale de 5 mètres à maturité;
- Faire une entente avec le CSSDGS et/ou la Fabrique Saint-Cyprien pour la location de cases de stationnement. Si cela n'est pas possible, une confirmation écrite du refus doit être soumise au service d'urbanisme ;
- Conserver la ligne d'arbustes ou haie de cèdres qui encadre la cour avant de l'immeuble afin de dissimuler l'aire de stationnement avec la voie publique. Si celle-ci est endommagée lors des travaux, elle devra être remplacée;
- L'installation de support à vélo, pour un minimum de 8 vélos;

QUE si le projet particulier autorisé par la demande n'a pas été réalisé ou n'est pas en voie de réalisation dans un délai de 36 mois après l'adoption de la résolution autorisant le projet, cette résolution deviendra nulle et sans effet.

CA

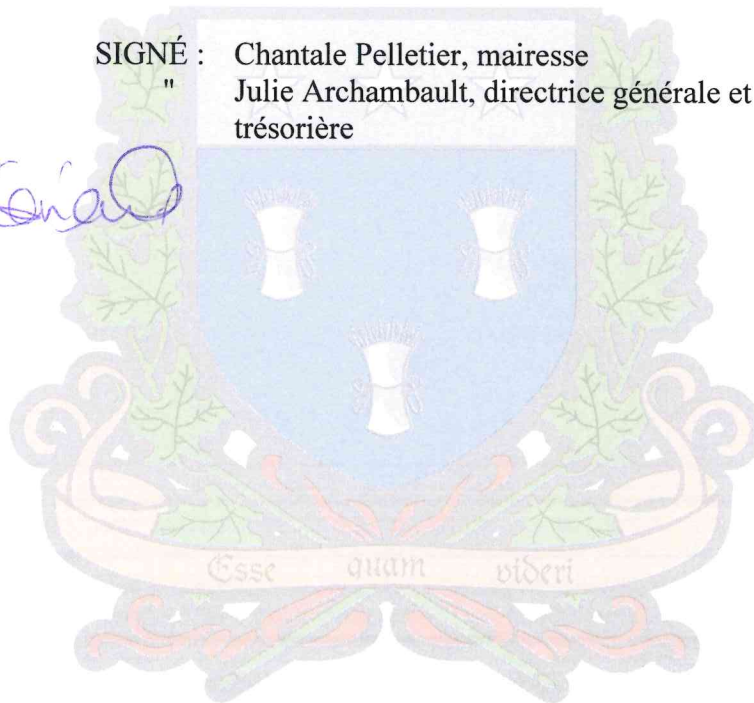


QUE toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique.

ADOPTÉE

SIGNÉ : Chantale Pelletier, mairesse
" Julie Archambault, directrice générale et greffière-
trésorière

Copie certifiée



PPCMOI 2026-004: 275, RUE DE L'ÉGLISE



C'est quoi un PPCMOI?

Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ont pour but de permettre la réalisation de travaux qui dérogent aux règlements d'urbanisme.

PPCMOI Avantages

- ❖ Mise en valeur d'immeubles problématiques ou atypiques;
- ❖ Autoriser un projet non conforme à la réglementation d'urbanisme sans devoir la modifier;
- ❖ Outil d'urbanisme à plus petite échelle;
- ❖ Permettre plus de flexibilité;
- ❖ Prévoir des conditions et des mesures d'atténuation;
- ❖ Processus démocratique.

Cette procédure vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à la réglementation d'urbanisme, par exemple, à la hauteur de bâtiment, au nombre de logements ou au zonage.

Dans tous les cas, le projet doit suivre les objectifs du Plan d'urbanisme de la Municipalité de Napierville, et toutes les conditions qui pourraient être imposées par le conseil municipal.

Comment sommes-nous arrivés à ce point-ci?

Une municipalité adopte un règlement sur les PPCMOI qui détermine les types de projets admissibles ainsi que les critères d'évaluation.
Pour Napierville, le règlement a été adopté en 2010.

L'article 15 du Règlement 404 sur les PPCMOI détermine les types de projets admissibles:

« Projet résidentiel visant à modifier le type d'implantation d'un bâtiment ou à augmenter la densité en logement d'un terrain à l'intérieur d'une zone autorisant un usage résidentiel.

OU

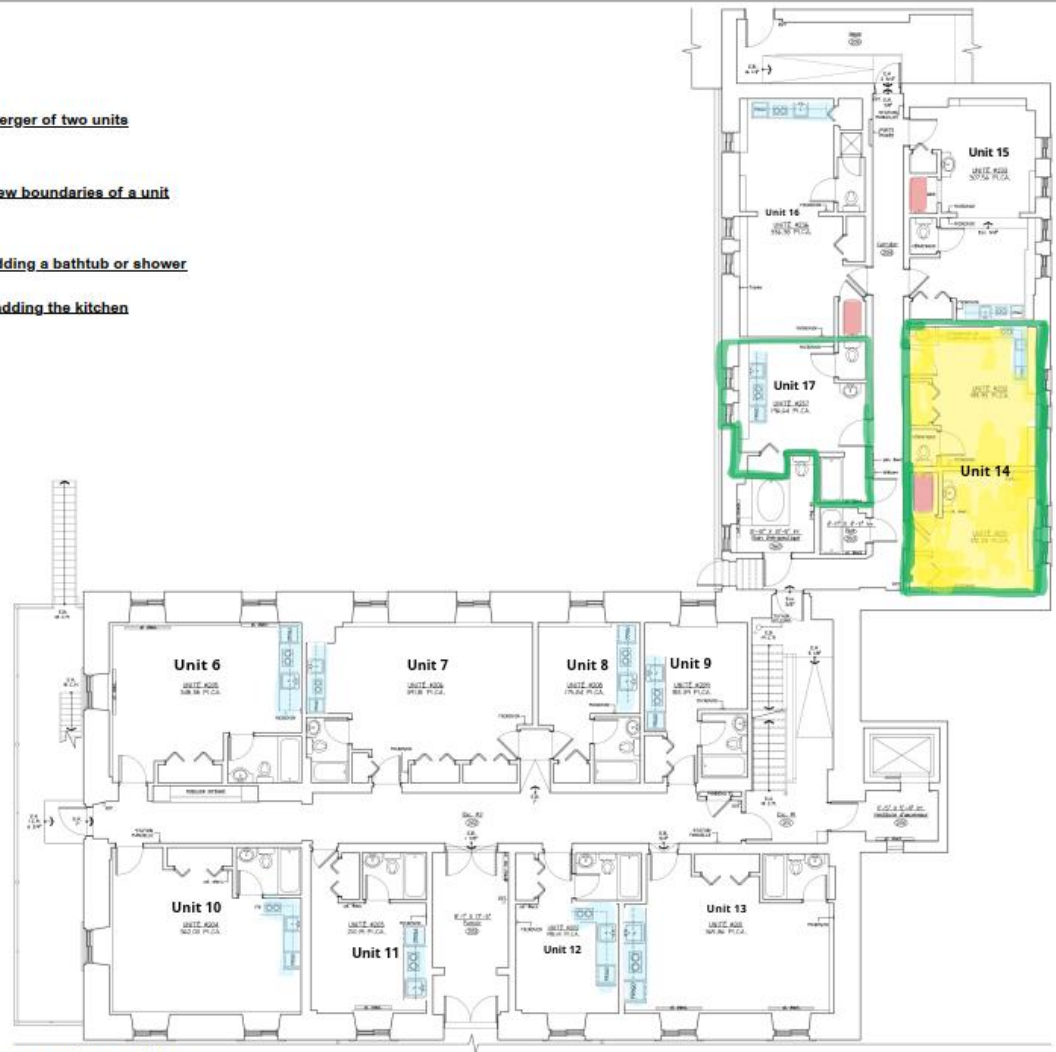
Le remplacement d'un usage commercial ou industriel dérogatoire, protégé par droits acquis, par un autre usage dérogatoire au règlement de zonage en vigueur lors du dépôt de la demande»

**Un propriétaire/promoteur dépose un projet en forme de PPCMOI
qui est admissible et complet**

=

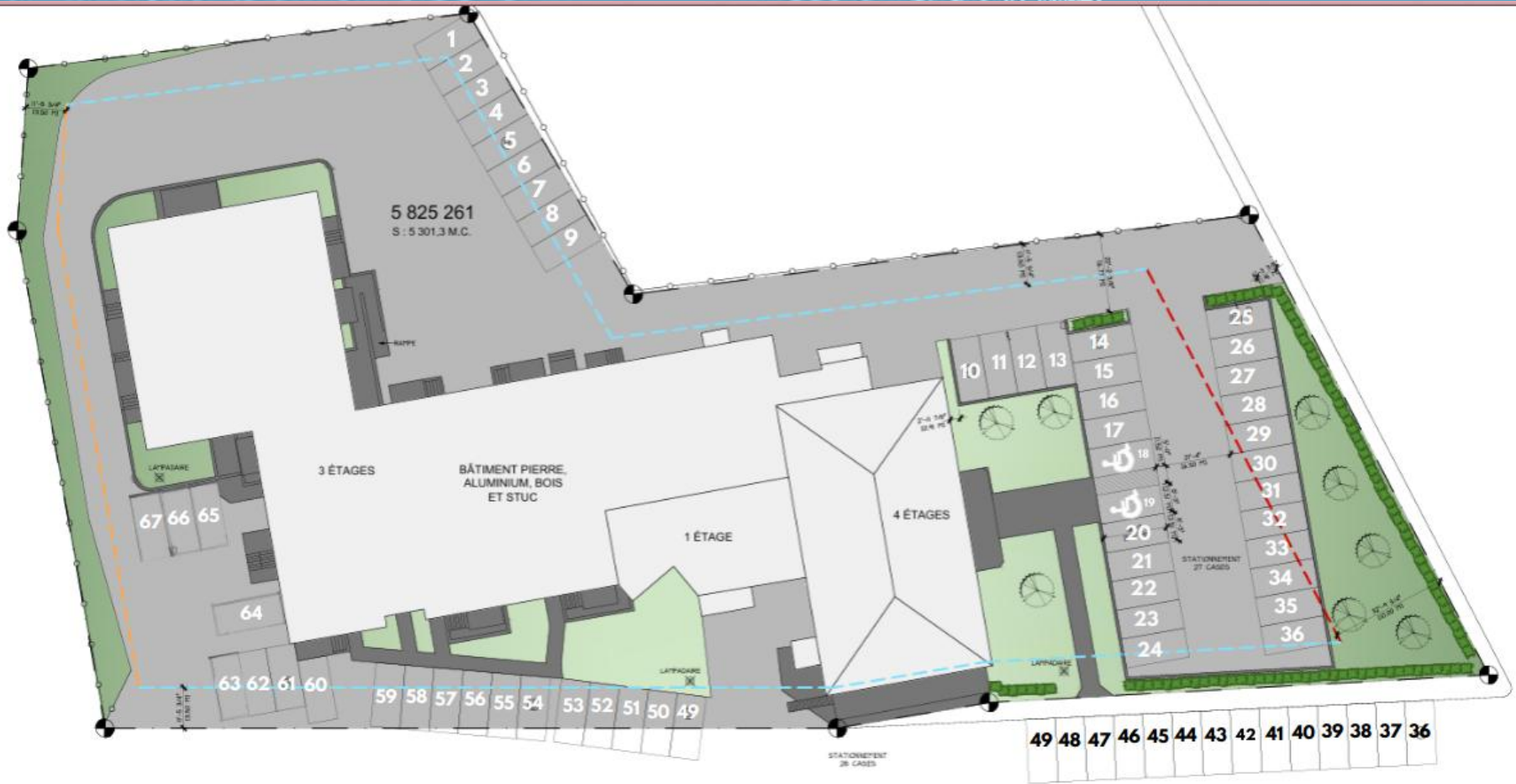
le processus est enclenché.

-  **merger of two units**
-  **new boundaries of a unit**
-  **adding a bathtub or shower**
-  **adding the kitchen**



Plan du 1er étage avec ajout cuisine





RUE SAINT-GABRIEL



Prochaines étapes

Les éléments qui sont assujettis à l'approbation référendaire:

- Autoriser 80 logements au lieu de 6

Procédure pour PPCMOI susceptible d'approbation référendaire





Municipalité de Napierville

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE LA MUNICIPALITÉ DE NAPIERVILLE TENUE LE MARDI 7 AVRIL 2026 À COMPTER DE 19H30 À LA SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL SITUÉE AU 260, RUE DE L'ÉGLISE À NAPIERVILLE CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

ORDRE DU JOUR

- 1- Ouverture de la séance de consultation;
- 2- Constat de la régularité de la tenue de la séance;
- 3- Présentation du règlement de Zonage Z2019-16;
- 4- Présentation du plan d'urbanisme PU2019-3;
- 5- Présentation du PPCMOI 2026-004 : 275, rue de l'Église
- 6- Période de questions réservée au public;
- 7- Levée de l'assemblée

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE DE CONSULTATION

Sont présents : Madame la mairesse, Chantale Pelletier, mesdames les conseillères Christine Bleau, Nathalie Lavoie et Mathylde Gagnon, messieurs les conseillers Ghislain Perreault, Serge Brault et David Dumont.

Sont également présents : Madame Julie Archambault, Directrice générale, Madame Émilie Provost, directrice générale adjointe, madame Vanessa Morneau, Conseillère en Urbanisme et Développement et madame Chanelle Leclerc, Responsable de l'urbanisme.

7 citoyens sont présents.

Madame la mairesse souhaite la bienvenue aux personnes présentes et ouvre la séance à 19h30.

2. CONSTAT DE LA RÉGULARITÉ DE LA TENUE DE LA SÉANCE

Madame Julie Archambault informe toutes les personnes présentes que des copies des projets de règlement faisant l'objet de la présente séance publique ont été remises à chacun des membres du conseil municipal et que l'avis public a été affiché sur le site web, sur la page *Facebook* ainsi que sur les panneaux de la municipalité de Napierville le 26 mars 2026;

3. DÉROULEMENT ET MOTIVATIONS

Madame Chantale Pelletier informe les citoyens que Madame Vanessa Morneau, Conseillère en Urbanisme et Développement, fera une présentation détaillée des projets de règlement et explique les motivations qui ont menées le conseil à présenter ces projets de règlement :

- **Règlement de Zonage Z2019-16**
- **Plan d'urbanisme PU2019-3**
- **PPCMOI 2026-004 : 275, rue de l'Église**

4. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT Z2019-16 AYANT NOTAMMENT POUR OBJET :

Madame Vanessa Morneau, Conseillère en Urbanisme et Développement, présente le projet de règlement de Zonage Z2019-16 ayant pour objet d'agrandir la zone R1-1 à même la zone P1-1 afin d'inclure le lot 5 825 261 (275, rue de l'Église) à la zone R1-1.

Le changement majeur apporté est la suivante :

- Modifier le plan de zonage pour inclure le 275, rue de l'Église dans la zone R1-1.

Madame Vanessa Morneau, Conseillère en Urbanisme et Développement, mentionne que le présent règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

La Mairesse, madame Chantale Pelletier informe les citoyens, qu'il y aura adoption du règlement lors d'une assemblée subséquente et que suite à cette dernière un avis public sera publié informant les citoyens de l'adoption du présent règlement.

5. PRÉSENTATION DU PROJET DU PLAN D'URBANISME PU2019-3 AYANT NOTAMMENT POUR OBJET :

Madame Vanessa Morneau, Conseillère en Urbanisme et Développement, présente le projet du plan d'urbanisme PU2019-3 ayant pour objet de modifier les limites de l'affectation publique et institutionnelle sur le territoire de Napierville.

Le changement majeur apporté est la suivante :

- Modification de la carte 9 « Les aires d'affectations » pour d'ajouter le lot 5 825 261 à l'affectation « Résidentielle villageoise ».

Madame Vanessa Morneau, Conseillère en Urbanisme et Développement, mentionne que le présent règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

La Mairesse, madame Chantale Pelletier informe les citoyens, qu'il y aura adoption du règlement lors d'une assemblée subséquente et que suite à cette dernière un avis public sera publié informant les citoyens de l'adoption du présent règlement.

6. PRÉSENTATION DU PPCMOI 2026-004 : 275, RUE DE L'ÉGLISE AYANT NOTAMMENT POUR OBJET :

Madame Vanessa Morneau, Conseillère en Urbanisme et Développement, présente le PPCMOI 2026-004 : 275, rue de l'Église ayant pour objet de convertir l'immeuble pour accueillir 80 logements, abritant actuellement 39 logements et 41 chambres.

Les changements majeurs apportés sont les suivants :

- L'exigence de soumettre un avant-projet sommaire préalablement à la conclusion d'une entente.
- L'abrogation des dispositions techniques pour faire référence aux divers règlements et lois tels la BNQ, et les normes et ouvrages routiers du MTMD.

Madame Vanessa Morneau, Conseillère en Urbanisme et Développement, mentionne que le présent règlement est susceptible d'approbation référendaire en ce qui concerne le nombre de logements.

La Mairesse, madame Chantale Pelletier informe les citoyens, qu'il y aura adoption du deuxième projet de résolution lors d'une assemblée subséquente et que suite à cette dernière un avis public sera publié informant les citoyens des modalités de l'approbation référendaire.

7. Période de questions réservée au public;

À la suite des explications données, les personnes présentes qui souhaitent s'exprimer sur ces projets de règlement sont invitées à le faire. Toutes les personnes qui souhaitaient s'exprimer sur lesdits projets de règlement ont eu l'occasion de se faire entendre.

8. Levée de l'assemblée

Madame la mairesse remercie toutes les personnes pour leur présence et leur contribution aux discussions et lève la séance à 19h38.

CHANTALE PELLETIER
MAIRESSE

JULIE ARCHAMBAULT
DIRECTRICE GÉNÉRALE
GREFFIÈRE-TRÉSORIÈRE