

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine tenue le 14 juillet 2026, à la mairie.

R2607-0171

Adoption du premier projet de résolution – Modification d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Propriétaire des lots 6 681 336 et 6 681 633 – Allée Oscar-Nadeau – Cadastre du Québec – Village de L'Étang-du-Nord

La personne morale propriétaire des lots 6 681 336 et 6 681 333 du cadastre du Québec, situés sur l'allée Oscar-Nadeau, dans le village de L'Étang-du-Nord, a déposé une demande afin de modifier le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) adopté par le conseil municipal à la séance du 2 octobre 2025 (R2510-1734).

En vertu du PPCMOI actuellement en vigueur, deux bâtiments de six logements chacun sur trois étages ont été érigés sur les 11 prévus. Compte tenu de l'évolution rapide des besoins du marché locatif, la présente demande consiste en premier lieu à construire six bâtiments (au lieu de huit) ayant les caractéristiques suivantes :

- Usage de type habitation multifamiliale (H4) : bâtiment comprenant huit logements (quatre par étage);
- Nombre d'étages : 2;
- Dimensions approximatives : 22,9 par 16,5 mètres pour une superficie approximative de 376,3 mètres carrés (+/- 10%);
- Continuité architecturale du développement déjà amorcé afin de conserver une uniformité visuelle.

*Les divisions intérieures, l'aménagement intérieur et extérieur, de même que certains éléments architecturaux, demeurent sujets à modifications selon l'évolution du projet et les propositions des professionnels impliqués.

Au final, le projet comprendrait trois bâtiments de six logements sur trois étages (incluant les deux bâtiments déjà construits) ainsi que six bâtiments de huit logements sur deux étages pour un total de 66 logements.

En deuxième lieu, la demande consiste à abroger la condition rattachée au PPCMOI actuel concernant l'obligation de verser un montant de 5% correspondant à la valeur des nouveaux lots constructibles inscrite au rôle d'évaluation pour les raisons suivantes :

- Cette condition découle initialement du Règlement de lotissement n° 2010-09 qui prévoit de payer ce montant lors de l'approbation d'une opération cadastrale créant 10 lots ou plus, autre qu'une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lots. Or, les subdivisions des nouveaux lots se feront progressivement au fur et à mesure de l'avancement du projet et non dans une seule opération cadastrale;
- Considérant les orientations municipales favorisant le développement et l'augmentation de l'offre locative, le maintien de ces frais dans le contexte actuel apparaît difficilement justifiable et représente un impact financier important sur la réalisation du projet.

- CONSIDÉRANT QUE la modification du projet permettra de réduire la hauteur des bâtiments proposés et ainsi assurer une meilleure intégration à l'environnement bâti du secteur;
- CONSIDÉRANT QUE la configuration des bâtiments proposés permettra une diversité de l'offre locative afin de répondre adéquatement à la demande actuelle de logements locatifs;
- CONSIDÉRANT QUE l'architecture des bâtiments proposés s'harmonisera avec celle des constructions existantes, notamment par l'emploi de matériaux de revêtement extérieur de nature et d'apparence similaires;
- CONSIDÉRANT QUE selon les renseignements fournis, le lotissement projeté comprendra moins de 10 nouveaux lots constructibles appartenant à la demanderesse;
- CONSIDÉRANT l'exigence d'un versement correspondant à 5% de la valeur des nouveaux lots constructibles dans le but d'acquérir ou d'aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux aurait pour effet indirect de hausser le coût des logements et ainsi réduire leur abordabilité;
- CONSIDÉRANT l'analyse et la recommandation faites par le comité consultatif d'urbanisme et d'environnement lors de sa séance tenue le 30 juin 2026;

EN CONSÉQUENCE,

sur une proposition de Hugues Lafrance,
appuyée par Georges Painchaud,
il est résolu à l'unanimité des membres présents

d'approuver ce premier projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) relativement aux lots 6 681 336 et 6 681 333 du cadastre du Québec, situés sur l'allée Oscar-Nadeau, dans le village de L'Étang-du-Nord. Cette approbation inclut l'abrogation de la condition suivante :

1. Le chapitre 5 du règlement de lotissement n° 2010-09 en vigueur ne s'appliquera pas au projet. Par contre, la condition suivante devra être respectée :
 - a. Un montant correspondant à 5% de la valeur des nouveaux lots constructibles inscrite au rôle d'évaluation devra être versé par le promoteur dans un fonds municipal spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux;

Les conditions suivantes sont conservées :

1. Des espaces de remisage d'une superficie minimale de 2,3 m² par logement devront être prévus préalablement à la délivrance des permis de construction;
2. Un plan de gestion des matières résiduelles devra être approuvé par le Service des travaux publics préalablement à la délivrance des permis de construction.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE
Aux Îles-de-la-Madeleine
Ce 15 juillet 2026



Alexandra Vigneau, greffière