



Procès-verbal du Conseil de la Municipalité de Scott

Séance extraordinaire du 15 juin 2026

Procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil de la Municipalité de Scott, tenue au 1070, route du Président-Kennedy à Scott, le 15 juin à 18h00 sous la présidence de Monsieur Frédéric Vallières, maire.

À cette séance extraordinaire sont présents Monsieur Frédéric Vallières, maire et Messieurs les membres du Conseil :

Siège #1 - Marie-Ève Drolet
Siège #2 - Ghislain Lowe
Siège #3 - Jason Quirion
Siège #4 - Pierre-Luc Langevin
Siège #5 - Cynthia Vallée
Siège #6 - Scott Mitchell

Est / sont absents:

Formant quorum sous la présidence du maire, Monsieur Frédéric Vallières. Madame Nadia Bisson, directrice générale et greffière-trésorière, et Madame Linda Bissonnette, directrice générale adjointe et greffière-trésorière adjointe, assistent également à cette séance.

Tel que le prévoit la Loi, la personne qui préside la séance, soit Monsieur Frédéric Vallières, informe le conseil qu'à moins d'avis contraire au présent procès-verbal, il ne votera pas sur les décisions.

1 - OUVERTURE DE LA SÉANCE

Après vérification du quorum, le maire déclare la séance ouverte.

7129-06-26 2 - ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

- 1 - OUVERTURE DE LA SÉANCE
- 2 - ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
- 3 - POINTS DE DISCUSSION
 - 3.1 - Adoption du projet de PPCMOI - Lot 6 490 747 zone M-17
- 4 - PÉRIODE DE QUESTIONS
- 5 - CLÔTURE ET LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST PROPOSÉ PAR la conseillère Cynthia Vallée

ET RÉSOLU d'adopter le projet d'ordre du jour tel que proposé.

Adopté à l'unanimité des conseillers présents

3 - POINTS DE DISCUSSION

7130-06-26 3.1 - Adoption du projet de PPCMOI - Lot 6 490 747 zone M-17



Procès-verbal du Conseil de la Municipalité de Scott

CONSIDÉRANT que la Municipalité de Scott a adopté le Règlement #443-2021 relatifs aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

CONSIDÉRANT QUE le règlement #443-2021 permet à la municipalité d'autoriser, sur demande et à certaines conditions, un PPCMOI qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'une demande de PPCMOI a été déposée le 1^{er} mai 2026 par les propriétaires du lot 6 490 747;

CONSIDÉRANT QUE ce lot est situé dans la zone M-17, telle que cette zone apparaît au plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage #198-2007;

CONSIDÉRANT QUE la demande porte sur l'aménagement et la construction d'un ensemble immobilier mixte composé de cinq bâtiments principaux de trois étages comprenant des espaces commerciaux et totalisant 31 logements;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments faisant l'objet de cette demande, incluant ce qui serait aménagé sur les terrains, sont illustrés sur les documents suivants:

- Annexe 1 : Plan d'implantation en date d'avril 2026 préparé par l'arpenteur-géomètre Stéphane Roy
- Annexe 2 : Plan de construction préparé par André Gagné, architecte en date du 7 mai 2026

CONSIDÉRANT QUE le projet soumis contient des éléments qui dérogent au Règlement de zonage #198-2007;

CONSIDÉRANT l'analyse des critères d'évaluation du règlement #443-2021 sur les PPCMOI;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme #197-2007;

CONSIDÉRANT QUE les usages prévus par le projet sont compatibles avec le milieu d'insertion du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet est bien intégré physiquement à son milieu d'insertion, notamment sur les plans:

1. de l'implantation
2. de la volumétrie
3. de la densité
4. de l'aménagement du terrain

CONSIDÉRANT QUE sur le terrain visé par le projet, l'aménagement des espaces extérieurs est bien intégré aux bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l'atténuation des conséquences sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, la végétation, les émanations et la circulation;



Procès-verbal du Conseil de la Municipalité de Scott

CONSIDÉRANT QUE le promoteur mettra en place les mesures d'atténuation de façon à ramener les niveaux sonores le plus près possible de 55 dBA Leq, 24h selon les recommandations d'un professionnel en la matière;

CONSIDÉRANT QUE le projet présente une organisation fonctionnelle de qualité relativement, entre autres:

1. au stationnement et aux accès
2. à la sécurité
3. à la circulation des piétons
4. à l'accessibilité universelle

CONSIDÉRANT QUE le projet apporte une contribution significative à la communauté, soit en termes de qualité du cadre bâti, d'attractivité ou de qualité de vie;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme a examiné le projet en fonction des critères d'évaluation du Règlement #443-2021 et recommande son approbation avec certaines conditions;

CONSIDÉRANT QU'en conformité avec les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), une consultation publique sur le second projet résolution a été tenue le 1er juin 2026;

CONSIDÉRANT QU'un avis public annonçant le droit de signer une demande d'approbation référendaire a été publié conformément à la loi et qu'aucune demande valide n'a été reçue;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ par le conseiller Jason Quirion

ET RÉSOLU ce qui suit :

- QUE soit adopté cette résolution visant à autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour l'aménagement et la construction d'un ensemble immobilier mixte composé de cinq bâtiments principaux de trois étages comprenant des espaces commerciaux et (totalisant 31 logements) et résidentiels sur le terrain formé du lot actuellement connu comme étant le lot 6 490 747 du cadastre du Québec;
- QUE la résolution ainsi adoptée, pour l'immeuble composé du lot 6 490 747 du cadastre du Québec, ait les effets suivants:
 - a. Autoriser l'usage de " résidence multifamiliale" du Groupe résidentiel dans la zone M-17 malgré une interdiction prévue à l'article 4.5.1 du Règlement de zonage no. 198-2007;
 - b. Autoriser des marges de recul avant de 20.89 mètres qui excèdent le maximum de 9 mètres prescrit par l'article 4.5.2 du Règlement de zonage no. 198-2007;
 - c. Autoriser l'implantation de bâtiments principaux dont la façade n'est pas parallèle à la rue malgré l'exigence prévue par l'article 4.5.2 du Règlement de zonage 198-2007;



Procès-verbal du Conseil de la Municipalité de Scott

- d. Autoriser la localisation des aires de stationnement en cour avant malgré une interdiction prévue à l'article 11.4.1 du Règlement de zonage no. 198-2007;
- e. Autoriser les toits plats et les revêtements extérieurs qui dérogent à l'article 6.1.1 du Règlement de zonage no. 198-2007 relatif aux toits plats;
- QUE la prise d'effet des autorisations de cette résolution soit assortie des conditions suivantes:
 - 1. Le projet devra se conformer aux exigences de la présente résolution.
 - 2. Des mesures d'atténuation de façon à ramener les niveaux sonores le plus près possible de 55 dBA Leq, 24h devront être mises en place selon les recommandations d'un professionnel en la matière et conformément à l'article 19.6 du Règlement de zonage no. 198-2007.
 - 3. Le revêtement extérieur pour les toits devra être de couleur grise conditionnellement à ce que les matériaux utilisés présentent des caractéristiques réfléchissantes ou une performance équivalente permettant de limiter les effets d'ilots de chaleur et qu'une attestation professionnelle soit déposée à cet effet.
 - 4. Le rez-de-chaussée de chacun des bâtiments ne pourra être utilisé qu'à des fins commerciales ou de services, selon les usages autorisés à la grille de spécifications pour la zone M-17 et en conséquence, ces rez-de-chaussée ne pourront être occupés par un usage d'habitation sauf:
 - a. Pour les deux (2) bâtiments identifiés bâtiment multifamilial et commercial 3 étages au plan joint comme Annexe 2 pour lesquels un maximum de 25% de la superficie au sol de chacun des bâtiments, au rez-de-chaussée, pourra être utilisé à des fins d'habitation;
 - 5. Les cinq (5) bâtiments principaux projetés devront être réalisés au plus tard dans le respect des échéanciers suivants:
 - a. Au plus tard le 31 mars 2027, deux (2) bâtiments principaux comportant, au rez-de-chaussée, des espaces destinés exclusivement à des fins commerciales, selon l'une ou l'autre des classes d'usage autorisées à la grille de spécifications pour la zone M-17 et aux étages supérieurs, des espaces exclusivement destinés à de l'habitation;
 - b. Trois autres bâtiments principaux au plus tard le 1er juillet 2029 : Ces bâtiments pourront être utilisés à des fins mixtes (commerciales et résidentielles) ou à des fins exclusivement résidentielles, incluant l'occupation résidentielle du rez-de-chaussée, sans qu'une modification à la présente résolution ne soit requise à cet effet.
 - 6. QUE les demandes de permis complètes et conformes pour la réalisation des deux (2) premiers bâtiments (ceux identifiés au sous-paragraphe i. du paragraphe 5) devront être déposées à la



Procès-verbal du Conseil de la Municipalité de Scott

Municipalité au plus tard le 30 juin 2026 et les travaux relatifs à ces bâtiments doivent être terminés au plus tard le 31 décembre 2026.

Aux fins de la présente condition, les travaux seront réputés finaliser au moment où l'immeuble pourra être inscrit au rôle d'évaluation de la Municipalité conformément à l'article 32 de la Loi sur la fiscalité municipale (date de prise d'effet du certificat de modification au rôle);

7. QUE tous les permis et autorisations requis notamment en vertu du Règlement sur les permis et certificats no. 202-2007 devront être obtenus en considérant les dérogations et conditions prévues à la présente résolution;
8. QUE la présente résolution et les dérogations qu'elle autorise, soient nulles et n'aient plus d'effet si ne sont pas respectées les conditions prévues à la présente résolution.

Adopté à la majorité des conseillers présents

4 - PÉRIODE DE QUESTIONS

En l'absence de citoyens, aucune question n'est posée.

7131-06-25 5- CLÔTURE ET LEVÉE DE LA SÉANCE

N'ayant plus rien à discuter, la levée de l'assemblée est proposée par le conseiller Pierre-Luc Langevin à 18h15.

Je soussigné, Frédéric Vallières, maire de la Municipalité de Scott, atteste que la signature du présent procès-verbal équivaut à la signature par moi de toutes les résolutions qu'il contient au sens de l'article 142 (2) du Code municipal.

Frédéric Vallières
Maire

Nadia Bisson, DMA
Directrice générale et
greffière-trésorière