

***PROJET PARTICULIER DE  
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION  
OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE  
(PPCMOI)***

**6500, boulevard Laurier E.  
(Lot 1 839 569)**



*Service de l'urbanisme et de l'environnement  
Août 2025*

## DOCUMENT DE PRÉSENTATION

### DEMANDE DU REQUÉRANT

**6500, boulevard Laurier Est (lot 1 839 569)** – District Sainte-Rosalie – Projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) – Règlement numéro 240, ainsi que d’autres dispositions du Règlement d’urbanisme numéro 350

### DESCRIPTION DU PROJET

M. Laurent Blanchette et 9423-1743 Québec inc. (propriétaires), par le biais de Fusioncom, représentée par M. Michel St-Pierre (requérant), a complété le 26 janvier 2026 une demande visant à permettre un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) pour la propriété située au 6500, boulevard Laurier Est, sur le lot 1 839 569 du cadastre du Québec.

La demande vise à autoriser l’occupation d’un immeuble existant afin d’y établir les activités permanentes de l’entreprise Fusioncom.

L’entreprise est spécialisée dans le déploiement d’infrastructures technologiques critiques : fibres optiques, câblage structuré, réseaux de données sécurisés, contrôle d’accès et systèmes de caméras de surveillance, desservant les secteurs agricoles, commerciaux, institutionnels et municipaux.

Selon l’entreprise, l’utilisation prévue du site comprendra des bureaux administratifs et techniques, des espaces d’entrepôt d’équipements secs et une salle de formation, destinée notamment aux producteurs agricoles, PME commerciales et autres acteurs économiques régionaux.

L’immeuble est vacant depuis quelques années. Historiquement, l’immeuble était utilisé par un concessionnaire « Moto Expert », correspondant aux usages « Service de réparation de véhicules légers motorisés (motocyclette, motoneige, véhicule tout terrain) », et accessoirement à l’usage précédent, la « vente au détail de motocyclettes, de motoneiges et de leurs accessoires ».

Le projet ne prévoit pas de modification de l’empreinte au sol du bâtiment existant, ni d’empiétement dans les activités agricoles existantes.

L’usage projeté est situé dans un milieu agricole dynamique. Cependant, l’état actuel du site de même que son environnement immédiat font en sorte qu’il ne peut être réalistiquement remis à l’état agricole. Le voisinage immédiat comporte notamment des habitations unifamiliales à gauche et à droite, et une ancienne sablière à l’arrière.

L’usage est classifié selon le *Règlement d’urbanisme numéro 350* comme un *Service de travaux d’électricité et d’installation de câblage (entrepreneur spécialisé)* (6633). Cet usage est à la fois compris au sein des groupes d’usage « Commerce VII : Commerce de gros non structurant » et « Industrie II : Industrie à incidences moyennes à fortes ».

De plus, le volet de formation est classifié comme *Formation spécialisée* (683), compris dans le groupe d'usages « Commerce III : Bureaux non structurants ».

Toutefois, l'exercice de ces usages à cet endroit n'est pas permis en vertu du *Règlement d'urbanisme numéro 350*, celui-ci n'étant pas autorisé dans la zone 11020-A-23 et ne faisant pas l'objet de droits acquis au niveau municipal.

Le requérant nous propose avec le dépôt de sa demande un argumentaire pour son projet visant la complémentarité avec le milieu agricole, en montrant notamment des exemples de partenariats et de projets avec des acteurs du milieu agricole, et ce, afin de se classer comme un commerce complémentaire à l'agriculture, afin d'être conforme au schéma d'aménagement de la MRC et au plan d'urbanisme.

L'usage ne fait actuellement l'objet d'aucune autorisation ni de reconnaissance de droits acquis de la CPTAQ, ce qui est une exigence supplémentaire pour la vitalité de ce projet. Cependant, en parallèle à cette demande, une demande d'autorisation à la CPTAQ (452468) est en cours.

## **MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE**

Le projet propose la réutilisation d'un bâtiment existant, avec un certain apport au milieu agricole selon la justification fournie sur les activités de l'entreprise. Il s'agit d'un milieu agricole dynamique. Cependant, l'état actuel du site de même que son environnement immédiat font en sorte qu'il ne peut être réalistiquement remis à l'état agricole. De plus, l'usage projeté n'est pas incompatible en soi avec son environnement immédiat (résidentiel assez éloigné, ancienne sablière). Selon les arguments du requérant, les activités prévues ne causeront pas de nuisances au voisinage résidentiel.





