

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-LAMBERT-DE-LAUZON

Procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 11 août 2025 à 19 h, au centre municipal, 1147, rue du Pont, Saint-Lambert-de-Lauzon.

Sont présents :

Siège #1 - Germain Couture
Siège #2 - Renaud Labonté
Siège #3 - Dave Bolduc
Siège #4 - Stéphanie Martel
Siège #6 - Anick Campeau

Sont absents:

Maire – Olivier Dumais
Siège #5 - Caroline Fournier

L'assemblée formant QUORUM sous la présidence de monsieur Renaud Labonté, conseiller, dûment désigné pour remplacer monsieur Olivier Dumais, maire en tant que président de cette séance.

Assiste également à la séance, monsieur Jonathan Mercier, adjoint au directeur général.

1 - OUVERTURE DE LA SÉANCE

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

209-25

2 - ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Sur la proposition de Anick Campeau
Appuyée par Stéphanie Martel
Il est résolu

D'adopter l'ordre du jour du 11 août 2025 tel que déposé suite au report à une séance ultérieure des points suivants :

- 8.1°- Autorisation de dépenses pour la conception et l'implantation d'un parcours de disc golf;
- 9.3.1°- Demande d'approbation du Plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) numéro 35 : Lot 6 572 076, sis 1225 Rue du Pont : Demande d'installation d'une enseigne sur socle rectangulaire en tête d'un nouveau quartier résidentiel;
- 10.2°- Approbation de la convention de travail du directeur adjoint du Service de la sécurité incendie;
- 11.6°- Approbation d'une entente de prêt et d'utilisation d'équipements de sports de glace;
- 11.7°- Approbation d'une promesse de vente avec 9043-2378 Québec inc.
- Partie du lot 4 437 154.

L'ordre du jour est le suivant:

- 1 - OUVERTURE DE LA SÉANCE
- 2 - ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR
- 3 - PREMIÈRE PÉRIODE DE QUESTIONS

4 - ADOPTION DES PROCÈS-VERBAUX

- 4.1 -** Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire de juillet 2025

5 - DÉPÔT DE DOCUMENTS

- 5.1 -** Dépôt du procès-verbal de la consultation publique portant sur la demande de Projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 13 - Lot 2 641 322, 1137, rue Bellevue - Ajout de l'usage "Habitation collective" afin de permettre l'aménagement de 16 chambres locatives

6 - FINANCES

- 6.1 -** Autorisation du paiement des comptes du mois de juillet 2025
- 6.2 -** Désignation d'un signataire additionnel auprès de Caisse Desjardins de la Chaudière et du Service financier aux entreprises de Desjardins
- 6.3 -** Approbation d'une entente avec Desjardins relative au régime enregistré d'épargne retraite des employés municipaux

7 - RÈGLEMENTATION

- 7.1 -** Adoption de règlements :
- 7.1.1 -** Adoption du règlement numéro 913-25 constituant et encadrant le fonctionnement du comité consultatif d'urbanisme
- 7.1.2 -** Adoption du règlement numéro 914-25 portant sur le programme d'entretien des installations septiques avec système de traitement tertiaire de désinfection par rayonnement ultraviolet

8 - GESTION CONTRACTUELLE

- 8.1 -** Autorisation de dépenses pour la conception et l'implantation d'un parcours de disc golf - REPORTÉ

9 - URBANISME

- 9.1 -** Demandes de dérogations mineures
- 9.1.1 -** Demande de dérogation mineure numéro 409 : Lot 6 572 059, 117-129, rue Plante - Autoriser une allée d'accès d'une largeur inférieure à la norme
- 9.1.2 -** Demande de dérogation mineure numéro 410 : Lot 2 641 971, 2, rue des Orchidées - Agrandissement d'un garage détaché d'une maison unifamiliale isolée dont le bâtiment accessoire possède une marge latérale non conforme
- 9.1.3 -** Demande de dérogations mineures numéro 411 : Lot 2 641 203, 1153, rue Bellevue - Régularisation d'un bâtiment principal et d'un bâtiment accessoire commercial implantés avec des marges latérales inférieures aux exigences réglementaires
- 9.1.4 -** Demande de dérogation mineure numéro 412 : Lot 4 083 417, 160, rue Albanel - Construction d'un garage privé détaché de plus de trois mètres de hauteur avec une marge latérale inférieure à la norme prescrite
- 9.1.5 -** Demande de dérogation mineure numéro 413 : Lot 2 639 942, 353, rue Saint-Aimé - Agrandissement d'un bâtiment unifamilial isolé dont la marge avant est non conforme

- 9.1.6 -** Demande de dérogation mineure numéro 414 : Lot 2 640 358, 117, rue des Bruants - Construction d'une entrée charretière résidentielle avec une largeur supérieure à la norme pour une habitation unifamiliale isolée
- 9.1.7 -** Demande de dérogations mineures numéro 415 : Lot 4 347 154, Rue Jogue - Installation d'un bâtiment temporaire de type conteneur, à titre de bureau de location, ainsi qu'une enseigne temporaire non éclairée annonçant un projet de construction de plus de 10 logements, le tout sur un terrain situé à l'extérieur du chantier de construction
- 9.1.8 -** Demande de dérogations mineures numéro 416 : Lot 6 630 200, 105, rue de Maisonneuve - Balcons et avant-toits empiétant au-delà des marges prescrites; Implantation d'un bâtiment accessoire plus près des limites de terrain; Entreposage extérieur des déchets et matières recyclables; Absence d'espaces de stationnement pour vélos
- 9.1.9 -** Demande de dérogations mineures numéro 417 : Lot 6 630 201, 119, rue de Maisonneuve - Absence de porte en façade avant; Empiètement des balcons et avant-toits au-delà des marges prescrites; Implantation d'un bâtiment accessoire à une distance réduite des limites; Entreposage extérieur des déchets; Absence de stationnements pour vélos; Non-respect du nombre d'arbres requis dans les cours, des écarts relatifs aux aires aménagées; Nombre de cases de stationnement non conforme
- 9.1.10 -** Demande de dérogation mineure numéro 418 : Lot 6 630 203, 135, rue de Maisonneuve - Absence de porte en façade avant; Empiètements de balcons et avant-toits; Implantation rapprochée d'un bâtiment accessoire; Entreposage extérieur des déchets; Absence de stationnements pour vélos; Omission des arbres requis dans toutes les cours; Écarts relatifs aux aires aménagées
- 9.1.11 -** Demande de dérogation mineure numéro 419 : Lot 6 562 743, 224, rue des Arlequins - Construction d'une résidence unifamiliale isolée avec une marge de recul avant supérieure à la norme
- 9.2 -** Projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI)
 - 9.2.1 -** Adoption de la résolution visant à accorder la demande de Projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 11 : Lot 4 347 092, rue des Explorateurs - Construction d'un ensemble immobilier de 32 logements, sous la forme de trois habitations multifamiliales isolées
 - 9.2.2 -** Adoption du second projet de résolution visant à approuver la demande de PPCMOI numéro 13 : Lot 2 641 322, 1137, rue Bellevue -Ajout de l'usage "Habitation collective" afin de permettre l'aménagement de 16 chambres locatives

9.3 - Demandes de PIIA

9.3.1 - Demande d'approbation de Plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) numéro 35 : Lot 6 572 076, sis 1225 Rue du Pont : Demande d'installation d'une enseigne sur socle rectangulaire en tête d'un nouveau quartier résidentiel – REPORTÉ

9.3.2 - Demande d'approbation de Plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) numéro 36 : Lot 2 642 74, sis 1221-1233, rue des Érables - Installation d'une enseigne principale composée de lettres individuelles apposées sur la façade d'un bâtiment principal à usage commercial

10 - RESSOURCES HUMAINES

10.1 - Embauche d'une inspectrice en bâtiment et en environnement - Poste temporaire

10.2 - Approbation de la convention de travail du directeur adjoint du Service de la sécurité incendie - REPORTÉ

10.3 - Approbation du contrat de travail de la brigadière scolaire pour l'année scolaire 2025-2026

11 - ADMINISTRATION GÉNÉRALE

11.1 - Approbation d'une entente pour la fourniture d'un camion-échelle avec la Municipalité de Saint-Gilles

11.2 - Approbation d'une entente pour la fourniture d'un camion-échelle avec la Municipalité de Saint-Narcisse

11.3 - Entente intermunicipale relative à la fourniture de services en urbanisme - Banque d'heures pour 2026

11.4 - Approbation d'une entente événementielle avec le Festival de la Rentrée

11.5 - Demande d'appui de la Municipalité de Saint-Gilles - Interdiction de circulation des véhicules lourds sur la route 218

11.6 - Approbation d'une entente de prêt et d'utilisation d'équipements de sports de glace - REPORTÉ

11.7 - Approbation d'une promesse de vente avec 9043-2378 Québec inc. - Partie du lot 4 437 154 - REPORTÉ

11.8 - Modification à une promesse d'achat avec 9466-2780 Québec inc. (Éléments Environnement)

12 - POINTS DIVERS

13 - DEUXIÈME PÉRIODE DE QUESTIONS

14 - LEVÉE DE LA SÉANCE

Adopté à l'unanimité
des conseillers présents

3 - PREMIÈRE PÉRIODE DE QUESTIONS

En présence de cinq personnes, les questions suivantes sont adressées au conseil municipal :

Une dame fait part de ses préoccupations vis-à-vis l'abattage des arbres réalisés sur le terrain donnant sur la rue de la Colline et sur le fait que des VTT et motocross pourraient utiliser ce corridor pour circuler et perturber la quiétude du secteur. Celle-ci évoque également des ouï-dire relativement au prolongement des services de la rue de la Colline pour un futur développement

résidentiel derrière l'aréna. Enfin, elle souhaite connaître les raisons qui font qu'autant de dérogations mineures sont accordées par le conseil municipal.

Une deuxième dame exprime des inquiétudes face à la croissance marquée des complexes d'habitations récemment construits dans le périmètre urbain, au développement industriel et à la pression que ces nouvelles constructions exercent sur la nouvelle usine de filtration récemment construite.

Enfin, un homme soulève certaines interrogations quant à la faible profondeur des conduites municipales à raccorder sur la rue de la Colline et destinées à alimenter notamment l'Aréna.

4 - ADOPTION DES PROCÈS-VERBAUX

210-25

4.1 - Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire de juillet 2025

Sur la proposition de Anick Campeau
Appuyée par Germain Couture
Il est résolu

D'approuver le procès-verbal de la séance ordinaire du 7 juillet 2025 tel que rédigé.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

5 - DÉPÔT DE DOCUMENTS

5.1 - Dépôt du procès-verbal de la consultation publique portant sur la demande de Projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 13 - Lot 2 641 322, 1137, rue Bellevue - Ajout de l'usage "Habitation collective" afin de permettre l'aménagement de 16 chambres locatives

Monsieur Germain Couture, conseiller municipal et président du comité consultatif d'urbanisme, dépose le procès-verbal de consultation publique, tenue le 26 juillet 2025, portant sur la demande de Projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 13 - Lot 2 641 322, 1137, rue Bellevue - Ajout de l'usage "Habitation collective" afin de permettre l'aménagement de 16 chambres locatives.

6 - FINANCES

211-25

6.1 - Autorisation du paiement des comptes du mois de juillet 2025

Sur la proposition de Stéphanie Martel
Appuyée par Anick Campeau
Il est résolu

D'approuver la liste des comptes à payer du mois de juillet 2025 totalisant 1 801 246,99 \$, telle que soumise par le directeur des finances et de l'administration.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

212-25

6.2 - Désignation d'un signataire additionnel auprès de Caisse Desjardins de la Chaudière et du Service financier aux entreprises de Desjardins

ATTENDU QUE le conseil a désigné par la résolution numéro 30-25 certaines personnes afin de signer les chèques ainsi que les signataires et représentants de la Municipalité auprès de Desjardins;

ATTENDU QU'il y a lieu d'autoriser une personne additionnelle pouvant accomplir ses fonctions;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Dave Bolduc
Appuyée par Anick Campeau
Il est résolu

D'autoriser la personne suivante à signer pour et au nom de la Municipalité les chèques ainsi que de l'autoriser à titre de signataire et représentant de la Municipalité pour la gestion des comptes bancaires de la Municipalité auprès de la Caisse Desjardins de la Chaudière et du Service financier aux entreprises de Desjardins, soit :

- Monsieur Jonathan Mercier, adjoint au directeur général et chargé de projets.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

213-25

6.3 - Approbation d'une entente avec Desjardins relative au régime enregistré d'épargne retraite des employés municipaux

ATTENDU QU'un régime enregistré d'épargne retraite (REER) collectif est en vigueur à la Municipalité depuis de nombreuses années en vertu d'une entente avec la Caisse Desjardins de la Chaudière;

ATTENDU QUE Desjardins nous a informés que la forme actuelle du régime ne sera plus supportée et nous demande de migrer vers leur nouvelle plateforme;

ATTENDU QUE cette migration ne changera pas les modalités du REER collectif;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Germain Couture
Appuyée par Stéphanie Martel
Il est résolu

D'approuver l'entente à intervenir avec Desjardins visant le déploiement de la nouvelle plateforme pour le REER collectif;

D'autoriser à cette fin, le directeur général et greffier-trésorier à signer ladite entente.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

7 - RÈGLEMENTATION

7.1 - Adoption de règlements :

214-25

7.1.1 - Adoption du règlement numéro 913-25 constituant et encadrant le fonctionnement du comité consultatif d'urbanisme

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 7 juillet 2025, qu'un projet de règlement y a été déposé et que celui-ci fut publié sur le site Web de la Municipalité pour consultation par le public avant la séance;

ATTENDU QU'une copie du règlement a été remise aux membres du conseil au moins deux jours juridiques avant la tenue de cette séance;

ATTENDU QUE tous les membres ont déclaré avoir lu le règlement et renoncent à sa lecture;

ATTENDU QUE le règlement fut publié sur le site Web de la Municipalité pour consultation par le public avant le début de la séance;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Stéphanie Martel
Appuyée par Anick Campeau
Il est résolu

D'adopter le règlement numéro 913-25 constituant et encadrant le fonctionnement du comité consultatif d'urbanisme.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

(LE CONTENU DU RÈGLEMENT EST INSCRIT AU LIVRE DES RÈGLEMENTS)

215-25

7.1.2 - Adoption du règlement numéro 914-25 portant sur le programme d'entretien des installations septiques avec système de traitement tertiaire de désinfection par rayonnement ultraviolet

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 7 juillet 2025, qu'un projet de règlement y a été déposé et que celui-ci fut publié sur le site Web de la Municipalité pour consultation par le public avant la séance;

ATTENDU QU'une copie du règlement a été remise aux membres du conseil au moins deux jours juridiques avant la tenue de cette séance;

ATTENDU QUE tous les membres du conseil déclarent avoir lu le règlement et renoncent à sa lecture;

ATTENDU QUE le règlement fut publié sur le site Web de la Municipalité pour consultation par le public avant le début de la séance;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Dave Bolduc
Appuyée par Anick Campeau
Il est résolu

D'adopter le règlement numéro 914-25 portant sur le programme d'entretien des installations septiques avec système de traitement tertiaire de désinfection par rayonnement ultraviolet.

(LE CONTENU DU RÈGLEMENT EST INSCRIT AU LIVRE DES RÈGLEMENTS)

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

8 - GESTION CONTRACTUELLE

8.1 - Autorisation de dépenses pour la conception et l'implantation d'un parcours de disc golf - REPORTÉ

REPORTÉ À UNE SÉANCE ULTÉRIEURE.

9 - URBANISME

9.1 - Demandes de dérogations mineures

216-25

9.1.1 - Demande de dérogation mineure numéro 409 : Lot 6 572 059, 117-129, rue Plante - Autoriser une allée d'accès d'une largeur inférieure à la norme

ATTENDU QUE le 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé une demande de dérogation mineure afin de régulariser la largeur d'une allée d'accès inférieure avec la largeur minimale prescrite par le Règlement de zonage, découlant de la construction d'une habitation multifamiliale de 7 logements partiellement complétée;

ATTENDU QUE la nature et les effets de la dérogation mineure visent à autoriser une allée d'accès d'une largeur de 6,6 mètres, tandis que l'article 8.2.4 du *Règlement de zonage 859-23* prescrit une largeur minimale de 7 mètres pour ce type d'aménagement et ainsi permettre la finalisation du projet;

ATTENDU QUE la demande respecte l'ensemble des critères d'évaluation prévus à l'article 6 du Règlement numéro 602-07 portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'autoriser la dérogation mineure par le biais de la résolution numéro 52-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Anick Campeau
Appuyée par Germain Couture
Il est résolu

D'accorder la demande de dérogation mineure numéro 409, tel qu'indiqué dans le plan projet d'implantation de Caroline Huard, datant du 12 septembre 2024.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

217-25

9.1.2 - Demande de dérogation mineure numéro 410 : Lot 2 641 971, 2, rue des Orchidées - Agrandissement d'un garage détaché d'une maison unifamiliale isolée dont le bâtiment accessoire possède une marge latérale non conforme

ATTENDU QUE le 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé une demande de dérogation mineure dans le cadre d'un projet d'agrandissement d'un garage détaché de la maison unifamiliale isolée existante dont la hauteur du garage détaché projeté fait en sorte que l'implantation de ce bâtiment pour ce qui a trait à la distance de celui-ci avec les lignes latérales est inférieure à la norme prescrite du Règlement de zonage;

ATTENDU QUE la nature et les effets de la dérogation mineure visent à permettre l'agrandissement d'un garage détaché situé à 1,25 mètre de la ligne latérale du terrain alors que l'article 5.2.2 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige que l'implantation de tout bâtiment accessoire de plus de 3 mètres de hauteur doit minimalement être à 2 mètres des lignes latérales du terrain;

ATTENDU QUE la demande respecte l'ensemble des critères d'évaluation prévus à l'article 6 du Règlement numéro 602-07 portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'autoriser la dérogation mineure par le biais de la résolution numéro 53-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Anick Campeau
Appuyée par Stéphanie Martel
Il est résolu

D'accorder la demande de dérogation mineure numéro 410, tel qu'indiqué dans les plans de Construction CRD, remis en date du 14 juillet 2025 ainsi que le certificat de localisation de Gilles Pineault, datant du 11 août 2005.

Adopté à l'unanimité
des conseillers présents.

218-25

9.1.3 - Demande de dérogations mineures numéro 411 : Lot 2 641 203, 1153, rue Bellevue - Régularisation d'un bâtiment principal et d'un bâtiment accessoire commercial implantés avec des marges latérales inférieures aux exigences réglementaires

ATTENDU QUE le 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé une demande de dérogations mineures visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment principal pour ce qui a trait à sa marge avant et ses marges latérales et d'un bâtiment accessoire commercial de 3 mètres de hauteur pour ce qui concerne sa marge latérale ainsi que l'aire aménagée en cour avant, qui pour chacun de ces éléments ne répondent pas aux dispositions du Règlement de zonage;

ATTENDU QUE la nature et les effets des dérogations mineures demandées visent à régulariser l'implantation d'un bâtiment principal ainsi qu'un bâtiment accessoire commerciale et l'aire d'aménagement en cour avant, avec les spécifications suivantes :

- Pour le bâtiment principal, une marge avant de 18,72 mètres pour le bâtiment principal, alors que l'article 1.7.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige une marge avant maximale de 9 mètres,

- Pour le bâtiment principal, une marge latérale (1) de 1,61 mètre et une marge latérale (2) de seulement 0,10 mètre, alors que l'article 1.7.1 du *Règlement de zonage 859-23* exige une marge latérale minimale (1) de 3 mètres ainsi qu'une marge latérale minimale (2) de 2 mètres,
- Pour le bâtiment accessoire, une marge latérale (2) de 1,51 mètre pour un bâtiment accessoire de plus de 3 mètres de hauteur, alors que l'article 5.2.2 du *Règlement de zonage 859-23* exige un minimum de 2 mètres en marge latérale,
- Pour l'aire aménagée en cour avant, une superficie de 0 mètre carré, alors que l'article 7.2.2 du *Règlement de zonage 859-23* exige un aménagement minimal équivalant à 20 % de la cour avant, soit 50,09 mètres carrés;

ATTENDU QUE la demande ne respecte pas l'ensemble des critères d'évaluation prévus à l'article 6 du Règlement numéro 602-07 portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'autoriser les dérogations mineures par le biais de la résolution numéro 54-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Germain Couture
Appuyée par Stéphanie Martel
Il est résolu

D'accorder partiellement la demande de dérogations mineures numéro 411, datant du 15 avril 2025, en ce qui concerne les éléments dérogoires suivants :

- Pour le bâtiment principal, une marge avant de 18,72 mètres, alors que l'article 1.7.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige une marge avant maximale de 9 mètres,
- Pour le bâtiment principal, une marge latérale (1) de 1,61 mètre et une marge latérale (2) de seulement 0,10 mètre, alors que l'article 1.7.1 du Règlement de zonage 859-23 exige une marge latérale minimale (1) de 3 mètres ainsi qu'une marge latérale minimale (2) de 2 mètres,
- Pour le bâtiment accessoire, une marge latérale (2) de 1,51 mètre pour un bâtiment accessoire de plus de 3 mètres de haut, alors que l'article 5.2.2 du Règlement de zonage 859-23 exige un minimum de 2 mètres en marge latérale.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

219-25

9.1.4 - Demande de dérogation mineure numéro 412 : Lot 4 083 417, 160, rue Albanel - Construction d'un garage privé détaché de plus de trois mètres de hauteur avec une marge latérale inférieure à la norme prescrite

ATTENDU QUE le 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé une demande de dérogation mineure dans le cadre d'un projet de construction d'un garage privé détaché dont la hauteur fait en sorte que son implantation se situe à une distance inférieure des limites latérales de terrain, comme prescrit par le règlement de zonage;

ATTENDU QUE la nature et les effets de la dérogation mineure visent à autoriser la construction d'un garage privé détaché d'une hauteur totale de 6,70 mètres à 1 mètre des limites de terrain, alors que l'article 5.2.2 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige un recul de 2 mètres pour tout bâtiment accessoire de plus de 3 mètres de hauteur;

ATTENDU QUE la demande ne respecte pas l'ensemble des critères d'évaluation prévus à l'article 6 du Règlement numéro 602-07 portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU recommande de refuser la dérogation mineure par le biais de la résolution numéro 55-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Dave Bolduc
Appuyée par Germain Couture
Il est résolu

De refuser la demande de dérogation mineure numéro 412, tel qu'indiqué dans le certificat de localisation de Pierre Grégoire, datant du 20 avril 2017.

Adopté à l'unanimité
des conseillers présents

220-25

9.1.5 - Demande de dérogation mineure numéro 413 : Lot 2 639 942, 353, rue Saint-Aimé - Agrandissement d'un bâtiment unifamilial isolé dont la marge avant est non conforme

ATTENDU QUE le 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé une demande de dérogation mineure dans le cadre d'un projet d'agrandissement d'un bâtiment unifamilial isolé dont la marge avant s'avère inférieure à la norme prescrite par le règlement de zonage;

ATTENDU QUE la nature et les effets de la dérogation mineure visent à permettre l'agrandissement d'un bâtiment unifamilial isolé entraînant une marge avant de 8,93 mètres, alors que l'article 1.7.7 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige une marge avant minimale de 15 mètres dans la zone AGF-2;

ATTENDU QUE la demande ne respecte pas l'ensemble des critères d'évaluation prévus à l'article 6 du Règlement numéro 602-07 portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'accorder la dérogation mineure par le biais de la résolution numéro 56-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Stéphanie Martel
Appuyée par Anick Campeau
Il est résolu

D'accorder la demande de dérogation mineure numéro 413, tel qu'indiqué dans le certificat de localisation de François Lehouillier, arpenteur-géomètre, datant du 24 février 2022, à condition de :

- Mettre la porte en façade du bâtiment principal.

Adopté à l'unanimité
des conseillers présents

221-25

9.1.6 - Demande de dérogation mineure numéro 414 : Lot 2 640 358, 117, rue des Bruants - Construction d'une entrée charretière résidentielle avec une largeur supérieure à la norme pour une habitation unifamiliale isolée

ATTENDU QUE le 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé une demande de dérogation mineure dans le cadre de la réalisation éventuelle d'un projet de construction en 2026 visant l'aménagement d'une entrée charretière dont la largeur est supérieure à la norme prescrite par le règlement de zonage en vigueur;

ATTENDU QUE la nature et les effets de la dérogation mineure ont pour objectif d'autoriser dans le cadre d'un projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée une entrée charretière de 10 mètres de largeur, alors que l'article 8.3.2 du Règlement de zonage numéro 859-23 limite cette largeur à 6,5 mètres pour un immeuble comptant de 1 à 4 logements;

ATTENDU QUE la demande ne respecte pas l'ensemble des critères d'évaluation prévus à l'article 6 du Règlement numéro 602-07 portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU recommande de refuser la dérogation mineure par le biais de la résolution numéro 57-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Germain Couture
Appuyée par Dave Bolduc
Il est résolu

De refuser la demande de dérogation mineure numéro 414, tel qu'indiqué dans le plan d'implantation de Marika Vachon, technologue en architecture, datant du 3 juillet 2025.

Adopté à l'unanimité
des conseillers présents

222-25

9.1.7 - Demande de dérogations mineures numéro 415 : Lot 4 347 154, Rue Jogue - Installation d'un bâtiment temporaire de type conteneur, à titre de bureau de location, ainsi qu'une enseigne temporaire non éclairée annonçant un projet de construction de plus de 10 logements, le tout sur un terrain situé à l'extérieur du chantier de construction

ATTENDU QUE le 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé une demande de dérogations mineures visant à autoriser l'installation d'un bureau de location temporaire de type conteneur à l'extérieur du terrain faisant l'objet d'un projet de construction d'un immeuble de plus de 10 logements se faisant non permis par le règlement de zonage, de même que l'installation d'une enseigne temporaire dont la durée de sa présence sur les lieux et sa superficie sont supérieures aux normes prescrites par le règlement de zonage;

ATTENDU QUE la nature et les effets des dérogations mineures demandées sont d'autoriser dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble de 10 logements les spécifications suivantes :

- L'installation d'un bâtiment temporaire de type conteneur à titre de bureau de location sur un terrain situé à l'extérieur du chantier de construction, alors que l'article 6.1.2 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige que ce type de bâtiment soit installé directement sur les lieux du chantier;

- L'installation d'une enseigne temporaire d'une superficie de 14,9 mètres carrés, recouvrant l'ensemble du mur arrière du bureau de location pour une durée de quatorze (14) mois, alors que l'article 9.4.1 – 2 du Règlement de zonage numéro 859-23 prévoit une superficie maximale de 7,5 mètres carrés pour une enseigne non éclairée annonçant un projet de construction de plus de 10 logements sur le terrain visé, et une durée maximale d'installation d'un (1) an;

ATTENDU QUE la demande ne respecte pas les critères d'évaluation prévus à l'article 6 du Règlement numéro 602-07 portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'autoriser la demande de dérogations mineures par le biais de la résolution numéro 58-25,

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Anick Campeau
Appuyée par Stéphanie Martel
Il est résolu

D'accorder la demande de dérogations mineures numéro 415, tel qu'indiqué dans les plans de Nicolas Buteau daté du 22 juillet 2025, sous conditions de :

- Réduire au strict minimum le déboisement du terrain;
- Aménager les espaces de stationnement de manière à éviter toute manœuvre de recul dans l'emprise de la voie publique, tant à l'entrée qu'à la sortie;
- Prévoir des mesures concrètes afin d'empêcher tout empiètement sur l'emprise de rue;
- Localiser le conteneur ainsi que les espaces de stationnement du côté est du lot 4 347 154, soit en bordure de la rue Montcalm, à proximité de l'amorce de rue existante;
- Réaménager le terrain dans son état initial une fois le conteneur retiré.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

223-25

9.1.8 - Demande de dérogations mineures numéro 416 : Lot 6 630 200, 105, rue de Maisonneuve - Balcons et avant-toits empiétant au-delà des marges prescrites; Implantation d'un bâtiment accessoire plus près des limites de terrain; Entreposage extérieur des déchets et matières recyclables; Absence d'espaces de stationnement pour vélos

ATTENDU QUE le 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé une demande de dérogations mineures en lien avec le développement résidentiel *Développement Montcalm* pour certaines spécifications du projet sur le lot 6 630 200, soit celles touchant les balcons et les avant-toits, un bâtiment accessoire, les espaces de stationnement pour les vélos, les arbres et enfin l'entreposage extérieur de déchets et matières recyclables dont contreviennent aux dispositions portant sur ces sujets du Règlement de zonage numéro 859-23;

ATTENDU QUE la nature et les effets des dérogations mineures demandées dans le cadre du projet de développement résidentiel *Développement Montcalm* visent à autoriser les éléments suivants :

- Des balcons avec un empiètement de 2,2 mètres en marge avant, latérale et arrière, alors que l'article 5.1.1 point 7 du Règlement de zonage

numéro 859-23 exige un empiètement maximal de 2 mètres dans les différentes marges,

- Des avant-toits de balcons avec un empiètement allant de 1,47 mètre à 2,2 mètres en marge avant, latérale et arrière, alors que l'article 5.1.1 point 1 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige un empiètement maximal de 1 mètre dans les différentes marges,
- Des avant-toits du bâtiment principal avec un empiètement allant de 1,47 mètre à 2,2 mètres en marge avant, latérale et arrière au niveau des entrées, alors que l'article 5.1.1 point 1 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige un empiètement maximal de 1 mètre dans les différentes marges,
- L'implantation d'un bâtiment accessoire de 3 mètres ou plus de hauteur à 1,2 mètre des limites du terrain, alors que l'article 5.2.2 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige qu'aucun bâtiment accessoire de 3 mètres ou plus de hauteur ne peut être implanté à moins de 2 mètres de toute limite de terrain,
- L'entreposage de matières résiduelles à l'extérieur étant donné l'absence de chute à déchets et d'une chute à matières recyclables avec conteneur situé à l'intérieur du bâtiment, alors que l'article 7.8.1 alinéa 4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige que les habitations multifamiliales ou collectives de plus de 12 logements doivent être pourvues d'une chute à déchets et d'une chute à matières recyclables avec conteneur situé à l'intérieur du bâtiment,
- L'absence de stationnement pour vélo sur le lot, alors que l'article 8.7.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige qu'il faut au moins 1 stationnement de vélo extérieur par 5 logements, ce qui équivaut à trois espaces requis pour un immeuble de 16 logements,
- L'absence d'arbre en cour avant, alors que l'article 7.4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige 1 arbre par 100 mètres carrés au minimum et que la cour avant du lot 6 630 201 fait 259,67 mètres carrés, ce qui revient à 3 arbres requis,
- L'absence d'arbre en cour latérale, alors que l'article 7.4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige 1 arbre par 50 mètres carrés et que la cour latérale du lot 6 630 201 fait 464,62 mètres carrés, ce qui revient à 10 arbres requis,
- L'absence d'arbre en cour arrière, alors que l'article 7.4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige 1 arbre par 150 mètres carrés au minimum et que la cour arrière du lot 6 630 201 fait 341,07 mètres carrés, ce qui revient à 3 arbres requis;

ATTENDU QUE la demande ne respecte pas l'ensemble des critères d'évaluation prévus à l'article 6 du Règlement numéro 602-07 portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'autoriser partiellement les dérogations mineures par le biais de la résolution numéro 59-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Anick Campeau
Appuyée par Stéphanie Martel
Il est résolu

D'accorder partiellement la demande de dérogation mineure numéro 416 datant du 11 avril 2024, en ce qui concerne les éléments dérogatoires suivants :

- Autoriser, malgré l'article 5.1.1 point 7 du Règlement de zonage numéro 859-23, des balcons avec un empiètement de 2,2 mètres en marge avant, latérale et arrière;

- Autoriser, malgré l'article 5.1.1 point 1 du Règlement de zonage numéro 859-23 des avant-toits de balcons avec un empiètement allant de 1,47 mètre à 2,2 mètres en marge avant, latérale et arrière;
- Autoriser, malgré l'article 5.1.1 point 1 du Règlement de zonage numéro 859-23 des avant-toits du bâtiment principal avec un empiètement allant de 1,47 mètre à 2,2 mètres en marge avant, latérale et arrière au niveau des entrées;
- Autoriser, malgré l'article 7.8.1 alinéa 4 du Règlement de zonage numéro 859-23, l'entreposage de matières résiduelles à l'extérieur étant donné l'absence de chute à déchets et d'une chute à matières recyclables avec conteneur situé à l'intérieur du bâtiment.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

224-25

9.1.9 - Demande de dérogations mineures numéro 417 : Lot 6 630 201, 119, rue de Maisonneuve - Absence de porte en façade avant; Empiètement des balcons et avant-toits au-delà des marges prescrites; Implantation d'un bâtiment accessoire à une distance réduite des limites; Entreposage extérieur des déchets; Absence de stationnements pour vélos; Non-respect du nombre d'arbres requis dans les cours, des écarts relatifs aux aires aménagées; Nombre de cases de stationnement non conforme

ATTENDU QUE le 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé une demande de dérogations mineures en lien avec le projet de développement résidentiel *Développement Montcalm* pour certaines spécifications du projet, sur le lot 6 630 201, soit celles touchant la porte d'entrée donnant accès au bâtiment principal en façade avant, les balcons et les avant-toits, un bâtiment accessoire, les aires extérieures aménagées, les cases de stationnement, l'espace de stationnement pour les vélos, les arbres et enfin l'entreposage extérieur de matières résiduelles contreviennent aux dispositions portant sur ces sujets du Règlement de zonage numéro 859-23;

ATTENDU QUE la nature et les effets des dérogations mineures demandées dans le cadre du projet de développement résidentiel *Développement Montcalm* visent à autoriser les éléments suivants :

- L'absence de porte d'entrée donnant accès au bâtiment principal en façade avant, alors que l'article 4.1.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige que la façade avant de tout bâtiment principal, autre qu'agricole ou industriel, comporte une porte d'entrée donnant accès au bâtiment,
- Des balcons avec un empiètement allant de 2,2 à 2,31 mètres en marge avant, latérale et arrière, alors que l'article 5.1.1, point 7, du Règlement de zonage numéro 859-23 limite l'empiètement maximal de 2 mètres dans les différentes marges;
- Des avant-toits de balcons avec un empiètement allant de 1,47 à 2,2 mètres en marge avant, latérale et arrière, alors que l'article 5.1.1, point 1, du Règlement de zonage numéro 859-23 fixe un empiètement maximal de 1 mètre dans les différentes marges;
- Des avant-toits des entrées avec un empiètement de 1,62 mètre en marge avant, latérale et arrière, alors que l'article 5.1.1, point 1, du Règlement de zonage numéro 859-23 prévoit un empiètement maximal de 1 mètre,
- L'implantation d'un bâtiment accessoire de 3 mètres ou plus de hauteur à 1,98 mètre des limites du terrain, alors que l'article 5.2.2 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige un minimum de 2 mètres de distance par rapport à toute limite de terrain,
- L'absence de chute à déchets et de chute à matières recyclables avec conteneur intérieur, alors que l'article 7.8.1, alinéa 4, du Règlement de zonage numéro 859-23 impose ces aménagements aux habitations multifamiliales ou collectives de plus de 12 logements,

- Une aire aménagée en cour avant de 195,20 mètres carrés, alors que l'article 7.2.2 du Règlement de zonage 859-23 exige une aire aménagée de 209,915 mètres carrés pour une superficie totale de cour avant de 419,83 mètres carrés, soit 50 %,
- Une aire aménagée en cour latérale de 96,14 mètres carrés, alors que l'article 7.2.2 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige une aire aménagée de 153,292 mètres carrés pour une superficie totale de 766,46 mètres carrés, soit 20 %,
- Une quantité de 43 cases de stationnement, alors que l'article 8.2.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige un maximum de 32 cases de stationnement;
- L'absence de stationnement pour vélo, alors que l'article 8.7.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige un minimum d'un stationnement de vélo extérieur par 5 logements, soit 3 pour un immeuble de 16 logements,
- L'absence d'arbre en cour avant, alors que l'article 7.4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige 1 arbre par 100 mètres carrés, soit 5 arbres pour une cour avant de 419,83 mètres carrés,
- L'absence d'arbre en cour latérale, alors que l'article 7.4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige 1 arbre par 50 mètres carrés, soit 16 arbres pour une superficie de 766,46 mètres carrés,
- L'absence d'arbre en cour arrière, alors que l'article 7.4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige 1 arbre par 150 mètres carrés, soit 4 arbres pour une cour arrière de 590,47 mètres carrés;

ATTENDU QUE la demande ne respecte pas l'ensemble des critères d'évaluation prévus à l'article 6 du Règlement numéro 602-07 portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'autoriser partiellement les dérogations mineures par le biais de la résolution numéro 60-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Dave Bolduc
Appuyée par Germain Couture
Il est résolu

D'accorder partiellement la demande de dérogation mineure numéro 417 datant du 11 avril 2024, en ce qui concerne les éléments dérogatoires suivants :

- Autoriser, malgré l'article 4.1.5 du Règlement de zonage numéro 859-23, l'absence de porte d'entrée donnant accès au bâtiment principal en façade avant;
- Autoriser, malgré l'article 5.1.1, point 7, du Règlement de zonage numéro 859-23, des balcons avec un empiètement allant de 2,2 à 2,31 mètres en marge avant, latérale et arrière;
- Autoriser, malgré l'article 5.1.1, point 1, du Règlement de zonage numéro 859-23, des avant-toits de balcons avec un empiètement allant de 1,47 à 2,2 mètres en marge avant, latérale et arrière;
- Autoriser, malgré l'article 5.1.1, point 1, du Règlement de zonage numéro 859-23, des avant-toits des entrées avec un empiètement de 1,62 mètre en marge avant, latérale et arrière;
- D'assujettir la dérogation mineure à l'obligation d'installer des numéros civiques sur les façades avant et arrière du bâtiment;

- Autoriser, malgré l'article 7.8.1 alinéa 4 du Règlement de zonage numéro 859-23, l'entreposage de matières résiduelles à l'extérieur étant donné l'absence de chute à déchets et d'une chute à matières recyclables avec conteneur situé à l'intérieur du bâtiment.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

225-25

9.1.10 - Demande de dérogation mineure numéro 418 : Lot 6 630 203, 135, rue de Maisonneuve - Absence de porte en façade avant; Empiètements de balcons et avant-toits; Implantation rapprochée d'un bâtiment accessoire; Entreposage extérieur des déchets; Absence de stationnements pour vélos; Omission des arbres requis dans toutes les cours; Écarts relatifs aux aires aménagées

ATTENDU QUE le 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé une demande de dérogations mineures en lien avec le projet de développement résidentiel *Développement Montcalm* pour certaines spécifications du projet, sur le lot 6 630 203, soit celles touchant la porte d'entrée donnant accès au bâtiment principal en façade avant, les balcons et les avant-toits, un bâtiment accessoire, les aires extérieures aménagées, l'espace de stationnement pour les vélos, les arbres et enfin l'entreposage extérieur de matières résiduelles contreviennent aux dispositions portant sur ces sujets du Règlement de zonage numéro 859-23;

ATTENDU QUE la nature et les effets des dérogations mineures demandées dans le cadre du projet de développement résidentiel *Développement Montcalm* visent à autoriser les éléments suivants :

- L'absence de porte d'entrée donnant accès au bâtiment principal en façade avant, alors que l'article 4.1.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige que la façade avant de tout bâtiment principal, autre qu'agricole ou industriel, comporte une porte d'entrée donnant accès au bâtiment,
- Des balcons avec un empiètement allant jusqu'à 2,12 mètres en marge avant, latérale et arrière, alors que l'article 5.1.1, point 7, du Règlement de zonage numéro 859-23 prévoit un empiètement maximal de 2 mètres dans les différentes marges,
- Des avant-toits de balcons avec un empiètement allant jusqu'à 1,9 mètre en marge avant, latérale et arrière, alors que l'article 5.1.1, point 1, du Règlement de zonage numéro 859-23 limite cet empiètement à 1 mètre,
- Des avant-toits des entrées avec un empiètement allant jusqu'à 1,60 mètre en marge avant, latérale et arrière, alors que l'article 5.1.1, point 1, du Règlement de zonage numéro 859-23 fixe l'empiètement maximal à 1 mètre,
- L'implantation d'un bâtiment accessoire de 3 mètres ou plus de hauteur à 1,98 mètre des limites du terrain, alors que l'article 5.2.2 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige un recul minimal de 2 mètres,
- L'absence de chute à déchets et de chute à matières recyclables avec conteneur intérieur, alors que l'article 7.8.1, alinéa 4, du Règlement de zonage numéro 859-23 impose ces aménagements aux habitations multifamiliales ou collectives de plus de 12 logements,
- Une aire aménagée en cour latérale de 115,19 mètres carrés, alors que l'article 7.2.2 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige, pour une superficie de cour latérale totale de 628,1 mètres carrés, une aire aménagée équivalente à 20 %, soit 125,62 mètres carrés;
- L'absence de stationnement pour vélo sur le lot, alors que l'article 8.7.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 impose un minimum d'un espace de stationnement pour vélo par cinq logements, ce qui correspond à trois espaces requis pour un immeuble de 16 logements,

- L'absence d'arbres en cour avant, alors que l'article 7.4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige un arbre par 100 mètres carrés, et que la cour avant du lot 6 630 201, ayant une superficie de 365,96 mètres carrés, nécessite la plantation de quatre arbres,
- L'absence d'arbres en cour latérale, alors que l'article 7.4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige un arbre par 50 mètres carrés, ce qui équivaut à treize arbres requis pour une cour latérale de 628,1 mètres carrés,
- L'absence d'arbres en cour arrière, alors que l'article 7.4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige un arbre par 150 mètres carrés, et que la cour arrière du lot 6 630 201, ayant une superficie de 504,14 mètres carrés, requiert trois arbres;

ATTENDU QUE la demande ne respecte pas l'ensemble des critères d'évaluation prévus à l'article 6 du Règlement numéro 602-07 portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'autoriser partiellement les dérogations mineures par le biais de la résolution numéro 61-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Anick Campeau
Appuyée par Dave Bolduc
Il est résolu

D'accorder partiellement la demande de dérogation mineure numéro 418 datant du 11 avril 2024, en ce qui concerne les éléments dérogoires suivants :

- Autoriser, malgré l'article 4.1.5 du Règlement de zonage numéro 859-23, l'absence de porte d'entrée donnant accès au bâtiment principal en façade avant;
- Autoriser, malgré l'article 5.1.1, point 7, du Règlement de zonage numéro 859-23, la demande de dérogation mineure vise à autoriser des balcons avec un empiètement allant de 2,2 à 2,31 mètres en marge avant, latérale et arrière;
- Autoriser, malgré l'article 5.1.1, point 1, du Règlement de zonage numéro 859-23, des avant-toits de balcons avec un empiètement allant de 1,47 à 2,2 mètres en marge avant, latérale et arrière;
- Autoriser, malgré l'article 5.1.1, point 1, du Règlement de zonage numéro 859-23, des avant-toits des entrées avec un empiètement de 1,62 mètre en marge avant, latérale et arrière;
- D'assujettir la dérogation mineure à l'obligation d'installer des numéros civiques sur les façades avant et arrière du bâtiment;
- Autoriser, malgré l'article 7.8.1 alinéa 4 du Règlement de zonage numéro 859-23, l'entreposage de matières résiduelles à l'extérieur étant donné l'absence de chute à déchets et d'une chute à matières recyclables avec conteneur situé à l'intérieur du bâtiment.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

226-25

9.1.11 - Demande de dérogation mineure numéro 419 : Lot 6 562 743, 224, rue des Arlequins - Construction d'une résidence unifamiliale isolée avec une marge de recul avant supérieure à la norme

ATTENDU QUE le 6 août 2025, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé une demande de dérogation mineure dans le cadre d'un

projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée dont la marge de recul avant s'avère supérieure à celle prescrite par le Règlement de zonage;

ATTENDU QUE la nature et les effets de la dérogation mineure visent à permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée avec une marge de recul avant de 38 mètres, alors que l'article 1.7.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige une marge de recul avant maximum de 15 mètres;

ATTENDU QUE la demande respecte l'ensemble des critères d'évaluation prévus à l'article 6 du Règlement numéro 602-07 portant sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'autoriser la dérogation mineure par le biais de la résolution numéro 62-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Stéphanie Martel
Appuyée par Anick Campeau
Il est résolu

D'accorder la demande de dérogation mineure numéro 419, tel qu'indiqué dans le plan d'implantation, remis par Zack Napert en date du 24 juillet 2025.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

9.2 - Projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI)

227-25

9.2.1 - Adoption de la résolution visant à accorder la demande de Projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 11 : Lot 4 347 092, rue des Explorateurs - Construction d'un ensemble immobilier de 32 logements, sous la forme de trois habitations multifamiliales isolées

ATTENDU QUE le projet prévoit l'implantation de trois habitations multifamiliales isolées de trois étages sur demi-sous-sol, totalisant 32 logements répartis en deux bâtiments de 12 logements et un bâtiment de 8 logements, pour une superficie au sol combinée de 828,16 mètres carrés, et que l'architecture propose un revêtement combinant trois types de revêtement extérieur;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser, dans la zone C-1, la construction d'un ensemble immobilier composé de trois habitations multifamiliales isolées totalisant 32 logements, alors que l'article 1.7.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 interdit à la fois l'usage résidentiel et les ensembles immobiliers dans cette zone;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser des superficies d'aires d'agrément de 975,58 mètres carrés en cour avant et de 125,59 mètres carrés en cour latérale, alors que l'article 7.2.2 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige respectivement des superficies minimales de 1 234,44 mètres carrés en cour avant et de 270,82 mètres carrés en cour latérale;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser un angle du bâtiment principal de 22,28 degrés par rapport à la rue publique, alors que l'article 4.1.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige qu'un bâtiment principal ait un angle avec la rue égal ou inférieur à 15 degrés;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser l'absence de porte en façade du bâtiment principal, alors que l'article 4.1.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige une porte en façade du bâtiment principal;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser 65 cases de stationnement, alors que l'article 8.2.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 en permet un maximum de 64 pour les 32 logements prévus;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser seulement 5 cases de stationnement équipées de bornes électriques, alors que l'article 8.2.7 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige que 20 % des cases, soit au minimum 13, soient desservies par des bornes de recharge;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser la plantation de 14 arbres en cour avant ainsi que 3 arbres en cour latérale, alors que l'article 7.4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 stipule qu'un minimum de 24 arbres en cour avant ainsi que 14 arbres en cour latérale devraient être plantés;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser la construction de bâtiments résidentiels en bordure de l'autoroute 73, entraînant une nuisance sonore, et que les mesures acoustiques réalisées montrent un niveau de bruit de 59,2 dBA – Leq, 24 heures, alors que l'article 14.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige un maximum de 55 dBA – Leq, 24 heures pour les propriétés sises à 180 mètres et moins de l'autoroute;

ATTENDU QUE la demande, présentée de bonne foi, est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme en répondant aux besoins actuels et futurs des citoyens en matière de logement, sans aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique, ni porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a examiné ce projet en fonction des critères d'évaluation fixés par le Règlement numéro 844-21 et recommande son approbation sous certaines conditions dans la résolution numéro 21-25;

ATTENDU QUE le premier projet a été adopté lors de la séance ordinaire du 5 mai 2025 par la résolution numéro 111-25;

ATTENDU QU'une consultation publique s'est tenue le 20 mai 2025 relativement au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 11 et qu'aucun citoyen ne s'est présenté;

ATTENDU QUE la Municipalité n'a reçu aucune demande de participation à un référendum à la suite de l'adoption du second projet de résolution numéro 148-25 en date du 2 juin 2025;

ATTENDU QUE les membres du conseil déclarent avoir lu la résolution et renoncent à sa lecture par l'adjoint au directeur général;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Germain Couture
appuyé par Stéphanie Martel
Il est résolu à

D'adopter la résolution visant à accorder la demande de Projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 11 sur l'immeuble connu et désigné comme étant le lot 4 347 092 et qu'elle ait les effets suivants :

- Autoriser, malgré l'article 1.7.1 du Règlement de zonage 859-23, la construction de trois habitations multifamiliales isolées totalisant 32 logements dans la zone C-1;
- Autoriser, malgré l'article 1.7.1 du Règlement de zonage 859-23, la construction d'un ensemble immobilier dans la zone C-1;
- Autoriser, malgré l'article 7.2.2 du Règlement de zonage 859-23, des superficies d'aires d'agrément de 1 100 mètres carrés en cour avant et de 125,59 mètres carrés en cour latérale;
- Autoriser, malgré l'article 4.1.5 du Règlement de zonage 859-23, un angle de 22,28 degrés par rapport à la rue publique pour le bâtiment principal.

D'accorder la demande, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Reconfigurer l'implantation des allées d'accès pour qu'elles mènent directement aux cases de stationnement, et repositionner ces dernières devant les accès;
- Ajuster la palette de couleurs des revêtements extérieurs pour éviter les effets de ton sur ton, et prolonger l'application de la pierre jusqu'au plafond aux extrémités latérales du bâtiment;
- Revoir la conception des escaliers extérieurs afin qu'ils soient dissimulés par des éléments architecturaux, notamment aux deux angles de la rue des Explorateurs, pour mieux les intégrer au paysage urbain et réduire leur impact visuel;
- Installer une clôture d'au moins 2 mètres entre chaque entité commerciale et la portion résidentielle, doublée d'une haie dense composée d'arbustes atteignant minimalement 1,8 mètre de hauteur à maturité;
- Intégrer un système de climatisation ne nécessitant pas l'ouverture des fenêtres;
- Utiliser des fenêtres à haute performance acoustique, composées d'un verre de 6 millimètres, d'un intercalaire de 12 millimètres et d'un verre de 8 millimètres;
- Adapter la conception des logements projetés au sous-sol de l'immeuble de 12 unités situé en bordure de l'autoroute 73 afin qu'ils émergent du sol de 1,7 mètre, conformément aux exigences d'implantation;
- Déplacer les quatre remises prévues au nord-ouest du terrain vers la portion est de la propriété.

Le tout tel qu'indiqué dans le plan projet de perspectives datant du 13 mars 2025 de R&L Architectes et le plan d'implantation de Genevière Traversy, daté du 29 janvier 2025.

Adopté à l'unanimité
des conseillers présents

228-25

9.2.2 - Adoption du second projet de résolution visant à approuver la demande de PPCMOI numéro 13 : Lot 2 641 322, 1137, rue Bellevue -Ajout de l'usage "Habitation collective" afin de permettre l'aménagement de 16 chambres locatives

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser l'usage *Habitation collective* sur le lot 2 641 322 au 1137, rue Bellevue, situé dans la zone M-2, alors que l'article 1.7.1 du Règlement de zonage 859-23 y interdit un tel usage dans cette zone;

ATTENDU QUE les propriétaires actuels ont acquis l'immeuble en 2018, alors qu'il était exploité comme une habitation collective de 16 chambres;

ATTENDU QU'un bâtiment principal construit en 1968, actuellement utilisé à des fins de soins thérapeutiques, y est implanté, réparti sur deux étages, pour une superficie de plancher de 482,5 mètres carrés;

ATTENDU QUE le lot 2 641 322 est situé dans un secteur à prédominance résidentielle, les lots environnants étant affectés principalement à l'usage 1000–*Logements*, et que l'unique usage non résidentiel à proximité est le lot 2 641 308, utilisé pour une station-service et un dépanneur, constituant une exception dans un secteur résidentiel;

ATTENDU QUE le bâtiment est situé dans une zone mixte combinant commerces et habitations familiales, que la rue du Pont divise ce secteur en une partie principalement résidentielle et une autre davantage commerciale, et que le lot 2 641 322 se trouve dans la zone résidentielle, de sorte que la transformation en habitation collective s'insère harmonieusement dans le milieu sans générer de conflit avec les usages existants ni d'impact significatif sur les voisins;

ATTENDU QUE le terrain est zoné M-2, zone mixte permettant notamment l'habitation bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale isolée (4 à 12 logements), ainsi que divers commerces et services, incluant les commerces pétroliers;

ATTENDU QUE ce changement d'usage est demandé à la suite d'une refonte des règlements d'urbanisme survenue en 2023;

ATTENDU QUE le lot présente un bon potentiel de reconversion ou de développement en raison de sa localisation stratégique, de son affectation mixte et de la présence d'un bâtiment fonctionnel malgré sa non-conformité partielle;

ATTENDU QUE la réalisation d'un projet d'habitation collective de 16 chambres permettrait de répondre à un besoin réel en logement tout en diversifiant l'offre résidentielle sur le territoire, et que l'absence actuelle de ce type d'habitation dans la municipalité constitue une lacune importante dans le paysage résidentiel local;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a examiné ce projet en fonction des critères d'évaluation fixés par le Règlement numéro 844-21 et recommande son approbation sous certaines conditions dans la résolution numéro 45-25;

ATTENDU QUE le premier projet a été adopté lors de la séance ordinaire du 7 juillet 2025 par la résolution numéro 189-25;

ATTENDU QUE le procès-verbal de la consultation publique tenue le 29 juillet 2025 relativement au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 13 a été déposé au Conseil municipal et deux citoyens ont participé afin de discuter ou d'obtenir de l'information supplémentaire, et qu'aucune objection n'a été formulée;

ATTENDU QUE l'élément dérogatoire est susceptible d'approbation référendaire, une demande de participation à un référendum pourra être déposée au cours du mois d'août et que celui-ci sera annoncé par le biais d'un avis public;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Stéphanie Martel
Appuyée par Dave Bolduc
Il est résolu

D'adopter le second projet de résolution visant à accorder la demande de Projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 13 sur l'immeuble connu et désigné comme étant le lot 2 641 575, 1137, rue Bellevue et qu'elle ait l'effet suivant :

- La demande vise à autoriser l'usage *Habitation collective* sur le lot 2 641 322 au 1137, rue Bellevue, situé dans la zone M-2, alors que l'article 1.7.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 y interdit un tel usage dans cette zone.

D'accorder la demande de PPCMOI numéro 13 sous les conditions suivantes :

- Ajouter des éléments architecturaux sur une superficie de 15 % de la façade du bâtiment projeté, à savoir l'ajout de matériaux nobles ou encore un jeu de fenestration;
- Planter un arbre en cour avant;
- Aménager un stationnement qui respecte la réglementation en vigueur;
- Aménager un espace vert en cour arrière d'une superficie équivalente ou supérieure à 5 % de la superficie de la propriété;
- Gérer le drainage des eaux de surface en s'assurant que celles-ci demeurent sur ladite propriété et se ne déversent pas vers les résidences voisines.

Le tout étant détaillé dans le plan projet d'implantation de Stéphane Roy, arpenteur-géomètre, daté du 21 juillet 2022 ainsi que le plan du certificat de localisation de Caroline Lemire daté du 25 mai 2025.

Adopté à l'unanimité
des conseillers présents

9.3 - Demandes de PIIA

9.3.1 - Demande d'approbation de Plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) numéro 35 : Lot 6 572 076, sis 1225 Rue du Pont : Demande d'installation d'une enseigne sur socle rectangulaire en tête d'un nouveau quartier résidentiel - REPORTÉ

REPORTÉ À UNE SÉANCE ULTÉRIEURE.

229-25

9.3.2 - Demande d'approbation de Plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) numéro 36 : Lot 2 642 174, sis 1221-1233, rue des Érables - Installation d'une enseigne principale composée de lettres individuelles apposées sur la façade d'un bâtiment principal à usage commercial

ATTENDU QUE la demande concerne l'installation d'une enseigne principale de 1.88 mètre carré composée de lettres individuelles apposées sur la façade d'un bâtiment commercial principal;

ATTENDU QUE l'enseigne projetée aurait les dimensions suivantes : une largeur de 2,06 mètres (81 pouces), une hauteur de 0,91 mètre (3 pieds) et une profondeur de 0,25 mètre (10 pouces), pour une superficie totale de la face visible d'environ 1,88 mètre carré (2,06 mètres × 0,91 mètre);

ATTENDU QUE le fond de l'enseigne serait de couleur rose poudrée, avec un texte en noir et rose fuchsia, et une typographie mêlant lettres détachées et cursives, produisant un visuel à fort impact;

ATTENDU QUE la dimension exacte du logo n'a pas été précisée, que les documents remis ne spécifient ni les matériaux de fabrication ni le type d'éclairage prévu, ce qui limite l'analyse du projet en matière de durabilité, d'intégration au cadre bâti et de visibilité en soirée, et que le dossier se compose uniquement du formulaire de demande et d'une image du visuel, sans plan détaillé ni document technique permettant de valider les dimensions et proportions des éléments graphiques de l'enseigne;

ATTENDU la recommandation du comité consultatif d'urbanisme émise par le biais de la résolution numéro 64-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Germain Couture
Appuyée par Anick Campeau
Il est résolu

De reporter la demande de Plan d'implantation et d'intégration architectural numéro 36 (PIIA), le tout tel que détaillé dans le rapport de présentation remis par Judith-Danielle Masse en date du 8 août 2025, en raison du manque d'informations essentielles concernant les dimensions, les matériaux, l'éclairage et les documents techniques nécessaires à une évaluation complète du projet.

Adopté à l'unanimité
des conseillers présents

10 - RESSOURCES HUMAINES

230-25

10.1 - Embauche d'une inspectrice en bâtiment et en environnement - Poste temporaire

ATTENDU QUE la Municipalité doit procéder à l'embauche d'une ressource afin de remplacer une inspectrice en bâtiment et en environnement durant son congé de maternité;

ATTENDU QU'un appel de candidatures a été lancé et les recommandations formulées par le comité de sélection;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Dave Bolduc
Appuyée par Anick Campeau
Il est résolu

D'autoriser l'embauche de madame Angélique Fortier à titre de salariée temporaire à temps plein au poste d'inspectrice en bâtiment et en environnement conformément aux dispositions de la convention collective intervenue entre la Municipalité et le SCFP- Section locale 4401, à raison d'une rémunération correspondant à l'échelon 1 de la classe 6, pour une période de 12 à 18 mois.

La date d'embauche de madame Fortier est le 31 juillet 2025.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

10.2 - Approbation de la convention de travail du directeur adjoint du Service de la sécurité incendie - REPORTÉ

REPORTÉ À UNE SÉANCE ULTÉRIEURE.

231-25

10.3 - Approbation du contrat de travail de la brigadière scolaire pour l'année scolaire 2025-2026

ATTENDU QU'il y a lieu de renouveler le contrat d'engagement de la brigadière scolaire qui est venu à échéance en juin 2025;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Stéphanie Martel
Appuyée par Germain Couture
Il est résolu

D'approuver le contrat d'engagement liant la Municipalité à madame Marie-Eve Joncas Ouellet à titre de brigadière scolaire pour l'année scolaire 2025-2026;

D'autoriser le directeur général et greffier-trésorier à signer pour et un nom de la Municipalité ledit contrat.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

11 - ADMINISTRATION GÉNÉRALE

232-25

11.1 - Approbation d'une entente pour la fourniture d'un camion-échelle avec la Municipalité de Saint-Gilles

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Gilles a manifesté son intérêt afin de conclure une entente pour la fourniture de notre camion-échelle pour améliorer la protection l'incendie sur son territoire;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Germain Couture
Appuyée par Stéphanie Martel
Il est résolu

D'approuver l'entente relative à la fourniture d'un camion-échelle pour la protection contre l'incendie avec la Municipalité de Saint-Gilles;

D'autoriser le maire et le directeur général et greffier-trésorier à signer l'entente.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

233-25

11.2 - Approbation d'une entente pour la fourniture d'un camion-échelle avec la Municipalité de Saint-Narcisse

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Narcisse a manifesté son intérêt afin de conclure une entente pour la fourniture de notre camion-échelle pour améliorer la protection l'incendie sur son territoire;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Dave Bolduc
Appuyée par Anick Campeau
Il est résolu

D'approuver l'entente relative à la fourniture d'un camion-échelle pour la protection contre l'incendie avec la Municipalité de Saint-Narcisse;

D'autoriser le maire et le directeur général et greffier-trésorier à signer l'entente.

Adopter à l'unanimité
des conseillers présents

234-25

11.3 - Entente intermunicipale relative à la fourniture de services en urbanisme - Banque d'heures pour 2026

ATTENDU QUE la Municipalité et la MRC de La Nouvelle Beauce ont conclu une entente intermunicipale relative à la fourniture de services en urbanisme en 2021;

ATTENDU QUE les besoins du Service de l'urbanisme et du développement économique nécessitent l'apport de 60 heures pour l'année 2026;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Anick Campeau
Appuyée par Stéphanie Martel
Il est résolu

De demander à la MRC de La Nouvelle-Beauce de réserver une banque de 60 heures pour l'année 2026 dans le cadre de l'entente intermunicipale relative à la fourniture de services en urbanisme.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

235-25

11.4 - Approbation d'une entente événementielle avec le Festival de la Rentrée

ATTENDU QUE l'édition 2025 du Festival de la Rentrée aura lieu du 21 au 24 août prochain sur le site du parc Alexis-Blanchet;

ATTENDU QUE la Municipalité contribue en biens et services à l'organisation de cet événement et qu'il y a lieu de prévoir les modalités de cette contribution par le biais d'une entente;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Germain Couture
Appuyée par Dave Bolduc
Il est résolu

D'approuver l'entente événementielle 2025 avec le Festival de la Rentrée et d'entériner la signature de ladite entente faite par le directeur général et greffier-trésorier.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

236-25

11.5 - Demande d'appui de la Municipalité de Saint-Gilles - Interdiction de circulation des véhicules lourds sur la route 218

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Gilles désire adopter un règlement afin d'interdire la circulation des véhicules lourds sur la route 218;

ATTENDU QUE le ministère des Transports demande à la Municipalité de Saint-Gilles de consulter notre Municipalité considérant que la route 218 traverse notre territoire;

ATTENDU QUE l'augmentation constante de la circulation de véhicules lourds sur la route 218 a des impacts importants au niveau de l'entretien de cette route qui relève de la juridiction municipale;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Anick Campeau
Appuyée par Stéphanie Martel
Il est résolu

De donner son appui à la Municipalité de Saint-Gilles dans sa démarche de réglementer l'interdiction de la circulation des véhicules lourds sur la route 218 Est entre Saint-Lambert-de-Lauzon et Saint-Gilles.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

237-25

11.8 - Modification à une promesse d'achat avec 9466-2780 Québec inc. (Éléments Environnement)

ATTENDU QU'une promesse d'achat est intervenue en août 2024 avec l'entreprise 9466-2780 Québec inc. visant la vente par la Municipalité d'une partie du lot 6 472 173 située au parc industriel à cette entreprise;

ATTENDU QUE l'entreprise demande une prolongation de délai pour la signature de l'acte de vente considérant que les démarches pour obtenir les

autorisations nécessaires de la part du ministère de l'Environnement pour leur projet sont plus longues que prévu;

ATTENDU QUE le conseil municipal a déjà alloué une prolongation de délai à l'entreprise en vertu de la résolution numéro 95-25;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Stéphanie Martel
Appuyée par Anick Campeau
Il est résolu

D'autoriser la prolongation du délai de signature de l'acte de vente avec 9466-2780 Québec inc. pour la date du 10 décembre 2025, et ce, à la condition que le délai pour débiter la construction soit réduit à 6 mois suivant la signature de l'acte de vente;

D'autoriser le maire et le directeur général et greffier-trésorier à signer tout document nécessaire à ce dossier.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

12 - POINTS DIVERS

Aucun sujet n'est traité.

13 - DEUXIÈME PÉRIODE DE QUESTIONS

Aucune question n'est soulevée.

238-25

14 - LEVÉE DE LA SÉANCE

Sur la proposition de Renaud Labonté
Appuyée par Stéphanie Martel
Il est résolu

À 19 h 45 de lever la séance.

Aoptée l'unanimité
des conseillers présents

Jonathan Mercier. sdjoint au directeur général,

Renaud Labonté, atteste que la signature du présent procès-verbal équivaut à la signature par moi de toutes lesrésolutions qu'il contient au sens de l'article 142(2) du Code municipal du Québec

Renaud Labonté, président