

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

Procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil municipal tenue le 31 août 2026 à 20 h, à la salle du conseil de l'hôtel de ville, 1200, rue du Pont, Saint-Lambert-de-Lauzon.

Un avis de convocation fut dûment signifié à tous les membres du conseil, le tout suivant les dispositions du Code municipal du Québec.

Sont présents :

- M. Olivier Dumais, maire
- M. Germain Couture, conseiller au siège n° 1
- Mme. Natalie Bissonnette, conseillère au siège n° 2
- M. Alexandre Landry, conseiller au siège n° 3
- Mme Stéphanie Martel, conseillère au siège n° 4
- Mme Ginette Castonguay, conseillère au siège n° 5
- Mme Anick Campeau, conseillère au siège n° 6

L'assemblée formant QUORUM sous la présidence du maire monsieur Olivier Dumais.

Assiste également à la séance, monsieur Éric Boisvert, directeur général et greffier-trésorier.

1 OUVERTURE DE LA SÉANCE

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

2 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Sur la proposition de Anick Campeau
Appuyée par Natalie Bissonnette
Il est résolu

D'adopter l'ordre du jour du 31 août 2026 tel que déposé.

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 URBANISME
 - 4.1 Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeubles (PPCMOI)
 - 4.1.1 Projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) numéro 15.1 : Lot 6 544 071, sis au 1178, rue du Pont - Construction d'un bâtiment principal mixte regroupant plus de 12 logements ainsi que trois espaces commerciaux
 - 4.1.2 Projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) numéro 15.2 : Lot 6 544 071, sis au 1178, rue du Pont - Construction d'un bâtiment principal mixte regroupant plus de 12 logements ainsi que trois espaces commerciaux
- 5 POINTS DIVERS
- 6 LEVÉE DE SÉANCE

Adopté à l'unanimité
des conseillers présents

3 PREMIÈRE PÉRIODE DE QUESTIONS

Aucune personne n'assiste à la séance.

4 URBANISME

4.1 Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeubles (PPCMOI)

4.1.1 Projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) numéro 15.1 : Lot 6 544 071, sis au 1178, rue du Pont - Construction d'un bâtiment principal mixte regroupant plus de 12 logements ainsi que trois espaces commerciaux

ATTENDU QUE le projet prévoit d'utiliser l'usage résidentiel habitation multifamiliale isolée de plus de 12 logements, alors que l'article 1.7.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 interdit la présence d'un tel usage en zone M-7;

ATTENDU QUE le projet prévoit un bâtiment principal ayant une façade d'une longueur de 46,18 mètres, alors que l'article 4.5.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 prohibe les bâtiments possédant une façade architecturale donnant sur la rue et la cour avant principale d'une longueur de plus de 40 mètres sans retrait ou décroché d'une profondeur supérieure ou égale à 1 mètre dans le plan de façade;

ATTENDU QUE le projet prévoit une aire d'agrément de 23,60 %, alors que l'article 4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige une aire d'agrément minimale de 30 % pour les habitations multifamiliales comprenant plus de 12 logements;

ATTENDU QUE le projet prévoit une implantation de 31 cases de stationnement commercial, alors que l'article 8.2.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige minimalement 37 cases de stationnement commercial;

ATTENDU QUE le projet prévoit une implantation de thermopompes en cour avant, alors que l'article 5.1.3 du Règlement de zonage numéro 859-23 interdit la présence de thermopompe en cour avant;

ATTENDU QUE le projet prévoit une implantation de 20 thermopompes, alors que l'article 5.6.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 autorise un maximum de 2 thermopompes par bâtiment;

ATTENDU QUE le projet prévoit une implantation de thermopompes à 9,6 mètres du sol, alors que l'article 5.6.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 interdit que la hauteur d'une thermopompe excède 1,85 mètre à partir du sol;

ATTENDU QUE la phase 1 du PPCMOI de l'Estrade comprend un bâtiment de 32 logements répartis sur 4 étages, sans espaces commerciaux au rez-de-chaussée, présentant une superficie d'environ 1 026,6 mètres carrés, implanté sur un lot de 5 500,50 mètres carrés;

ATTENDU QUE le projet de PPCMOI concerne la phase 2 du développement de l'Estrade et vise la construction d'un bâtiment mixte sur trois étages comprenant 20 logements et trois suites commerciales, pour une superficie au sol d'environ 957,1 mètres carrés, implanté sur le lot 6 544 071 d'une superficie de 3 059,60 mètres carrés;

ATTENDU QUE la localisation du projet en bordure de terres agricoles limite les impacts d'insertion dans un tissu résidentiel sensible, rendant cette augmentation de

densité acceptable au regard des bénéfices en matière d'offre de logements et de vitalité du secteur;

ATTENDU QUE le projet prévoit une entrée charretière unique pour les phases 1 et 2, incluant un accès aux aires de stationnement et aux conteneurs à matières résiduelles;

ATTENDU QUE le projet comprend un stationnement intérieur de 20 cases pour les logements et 23 cases extérieures pour les usages commerciaux, dont le nombre inférieur à la norme peut être compensé en partie par un partage des cases et des servitudes avec la phase 1;

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;

ATTENDU QUE le premier projet a été adopté lors de la séance ordinaire du 6 juillet 2026 par la résolution numéro 184-26 et le second projet, qui contient des dispositions pouvant faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin qu'elle soit soumise à l'approbation des personnes habiles à voter, a été approuvé en date du 10 août 2026 avec la résolution numéro 211-26;

ATTENDU QUE le procès-verbal de la consultation publique tenue le 21 juillet 2026 relativement au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 15 a été déposé au conseil municipal;

ATTENDU QUE des demandes de participations à un référendum conforme à la Loi ont été reçues et que la présente résolution ne vise que les éléments non susceptibles d'approbation référendaire;

EN CONSÉQUENCE,

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

220-26

D'accorder le Projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 15.1 et qu'elle ait les effets suivants :

- Autoriser, malgré l'article 8.2.5 du Règlement de zonage numéro 859-23, une implantation de 31 cases de stationnement commercial,
- Autoriser, malgré l'article 5.1.3 du Règlement de zonage numéro 859-23, l'implantation de thermopompes en cour avant,
- Autoriser, malgré l'article 5.6.4 du Règlement de zonage numéro 859-23, l'implantation de 20 thermopompes,
- Autoriser, malgré l'article 5.6.4 du Règlement de zonage numéro 859-23, l'implantation de thermopompes à 9,6 mètres du sol;

Sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Agrandir la superficie de l'aire de chargement et de déchargement et y installer une signalisation adéquate,
- Installer une signalisation de l'aire de chargement et de déchargement,
- Relocaliser les balcons des logements dans le coin nord-est,
- Supprimer l'interconnexion entre les allées d'accès situées au sud de la propriété,
- Marquer architecturalement les entrées principales des commerces,
- Aménager un accès piéton entre le trottoir public et le local commercial situé à l'ouest,
- Relocaliser les balcons des logements des deuxième et troisième étages situés du côté ouest au-dessus de l'accès au stationnement souterrain,
- Élargir la rampe d'accès commerciale à une largeur minimale de 2 mètres;

Le tout tel que présenté au document de présentation numéro 26028 produit par Jean Turmel et Marianne Dallaire de chez Kaivo architecte, le tout signé en date du 16 juin 2026.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

4.1.2 Projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) numéro 15.2 : Lot 6 544 071, sis au 1178, rue du Pont - Construction d'un bâtiment principal mixte regroupant plus de 12 logements ainsi que trois espaces commerciaux

ATTENDU QUE le projet prévoit d'utiliser l'usage résidentiel habitation multifamiliale isolée de plus de 12 logements, alors que l'article 1.7.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 interdit la présence d'un tel usage en zone M-7;

ATTENDU QUE le projet prévoit un bâtiment principal ayant une façade d'une longueur de 46,18 mètres, alors que l'article 4.5.1 du Règlement de zonage numéro 859-23 prohibe les bâtiments possédant une façade architecturale donnant sur la rue et la cour avant principale d'une longueur de plus de 40 mètres sans retrait ou décroché d'une profondeur supérieure ou égale à 1 mètre dans le plan de façade;

ATTENDU QUE le projet prévoit une aire d'agrément de 23,60 %, alors que l'article 4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige une aire d'agrément minimale de 30 % pour les habitations multifamiliales comprenant plus de 12 logements;

ATTENDU QUE le projet prévoit une implantation de 31 cases de stationnement commercial, alors que l'article 8.2.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige minimalement 37 cases de stationnement commercial;

ATTENDU QUE le projet prévoit une implantation de thermopompes en cour avant, alors que l'article 5.1.3 du Règlement de zonage numéro 859-23 interdit la présence de thermopompe en cour avant;

ATTENDU QUE le projet prévoit une implantation de 20 thermopompes, alors que l'article 5.6.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 autorise un maximum de 2 thermopompes par bâtiment;

ATTENDU QUE le projet prévoit une implantation de thermopompes à 9,6 mètres du sol, alors que l'article 5.6.4 du Règlement de zonage numéro 859-23 interdit que la hauteur d'une thermopompe excède 1,85 mètre à partir du sol;

ATTENDU QUE la phase 1 du PPCMOI de l'Estrade comprend un bâtiment de 32 logements répartis sur 4 étages, sans espaces commerciaux au rez-de-chaussée, présentant une superficie d'environ 1 026,6 mètres carrés, implanté sur un lot de 5 500,50 mètres carrés;

ATTENDU QUE le projet de PPCMOI concerne la phase 2 du développement de l'Estrade et vise la construction d'un bâtiment mixte sur trois étages comprenant 20 logements et trois suites commerciales, pour une superficie au sol d'environ 957,1 mètres carrés, implanté sur le lot 6 544 071 d'une superficie de 3 059,60 mètres carrés;

ATTENDU QUE la localisation du projet en bordure de terres agricoles limite les impacts d'insertion dans un tissu résidentiel sensible, rendant cette augmentation de densité acceptable au regard des bénéfices en matière d'offre de logements et de vitalité du secteur;

ATTENDU QUE le projet prévoit une entrée charretière unique pour les phases 1 et 2, incluant un accès aux aires de stationnement et aux conteneurs à matières résiduelles;

ATTENDU QUE le projet comprend un stationnement intérieur de 20 cases pour les logements et 23 cases extérieures pour les usages commerciaux, dont le nombre inférieur à la norme peut être compensé en partie par un partage des cases et des servitudes avec la phase 1;

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;

ATTENDU QUE le premier projet a été adopté lors de la séance ordinaire du 6 juillet 2026 par la résolution numéro 184-26 et le second projet, qui contient des dispositions pouvant faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin qu'elle soit soumise à l'approbation des personnes habiles à voter, a été approuvé en date du 10 août 2026 avec la résolution numéro 211-26;

ATTENDU QUE le procès-verbal de la consultation publique tenue le 21 juillet 2026 relativement au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 15 a été déposé au Conseil municipal;

ATTENDU QUE des demandes de participations à un référendum conforme à la Loi ont été reçues et que la présente résolution ne vise que les éléments susceptibles d'approbation référendaire ayant fait l'objet des demandes conformes;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Anick Campeau
Appuyée par Alexandre Landry
Il est résolu

221-26

D'accorder le Projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 15.2 et qu'elle ait les effets suivants :

- Autoriser, malgré l'article 1.7.1 du Règlement de zonage numéro 859-23, l'utilisation de l'usage résidentiel habitation multifamiliale isolée de plus de 12 logements;
- Autoriser, malgré l'article 4.5.1 du Règlement de zonage numéro 859-23, un bâtiment principal ayant une façade d'une longueur de 46,18 mètres;
- Autoriser, malgré l'article 4.4 du Règlement de zonage numéro 859-23, une aire d'agrément de 23,60 % pour les habitations multifamiliales comprenant plus de 12 logements.

Sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Agrandir la superficie de l'aire de chargement et de déchargement et y installer une signalisation adéquate;
- Installer une signalisation de l'aire de chargement et de déchargement;
- Relocaliser les balcons des logements dans le coin nord-est;
- Supprimer l'interconnexion entre les allées d'accès situées au sud de la propriété,
- Marquer architecturalement les entrées principales des commerces;
- Aménager un accès piéton entre le trottoir public et le local commercial situé à l'ouest;
- Relocaliser les balcons des logements des deuxième et troisième étages situés du côté ouest au-dessus de l'accès au stationnement souterrain;
- Élargir la rampe d'accès commerciale à une largeur minimale de 2 mètres.

Le tout tel que présenté au document de présentation numéro 26028 produit par Jean Turmel et Marianne Dallaire de chez Kaivo architecte, le tout signé en date du 16 juin 2026.

Adopté à l'unanimité
des conseillers présents

5 **POINTS DIVERS**

Aucun sujet n'est traité

6 **LEVÉE DE SÉANCE**

Sur la proposition de Natalie Bissonnette
Appuyée par Ginette Castonguay
Il est résolu

222-26

À 20 h 09 de lever la séance.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

Éric Boisvert
Directeur général et greffier-trésorier

Je, Olivier Dumais, 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 du Québec.

Olivier Dumais, maire