

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

Compte rendu de l'assemblée de consultation publique tenue le 21 juillet 2026 à 19 h au Centre Municipal, situé au 1147, rue du Pont.

L'assemblée est tenue par monsieur Pierre-Olivier Bélanger, directeur du service de l'urbanisme et du développement économique, par madame Charlotte Kronstrom-Labrie, conseillère en urbanisme et par les inspectrices en bâtiment et en environnement, mesdames Angélique Fortier et Valérie Lacerte, le tout sous la présidence de monsieur Olivier Dumais, maire. Les conseillers municipaux, monsieur Germain Couture, madame Natalie Bissonnette, madame Stéphanie Martel, madame Anick Campeau et monsieur Éric Boisvert, directeur général et greffier-trésorier y participent également.

L'assemblée se déroule en présence d'environ 60 citoyens ou personnes intéressées.

Point n°1

Ouverture de l'assemblée de consultation

L'ordre du jour est le suivant :

1. Ouverture de l'assemblée de consultation;
2. Mot de bienvenue et présentation des sujets abordés;
3. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 14, situé au 1171-1175, rue du Pont;
4. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 15, situé au 1178, rue du Pont;
5. Procédure d'adoption et échéancier;
6. Période de questions entre les employés de la municipalité et les participants;
7. Période d'échange avec les différents promoteurs;
8. Clôture de l'assemblée.

Point n°2

Mot de bienvenue et présentation des sujets abordés

L'inspectrice en bâtiment et en environnement, madame Valérie Lacerte, présente deux demandes de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant les propriétés situées aux 1171, 1173 et 1175, rue du Pont, et 1178, rue du Pont. Mme Lacerte explique la nature d'un PPCMOI ainsi que les critères encadrant son application. Elle expose également les principales étapes du cheminement de chacun des deux projets de PPCMOI.

Point n°3

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 14. Lots 2 642 395, 2 642 397 et 2 642 398, sis au 1171, 1173 et 1175, rue du Pont : Construction d'un ensemble immobilier de 46 logements, sous la forme de cinq habitations multifamiliales isolées:

La conseillère en urbanisme du Service de l'urbanisme et du développement économique, madame Charlotte Kronstrom-Labrie, fait état de la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour le 1171, 1173 et 1175, rue du Pont. Elle explique le fonctionnement du PPCMOI, l'objectif de la demande et donne les grandes lignes du projet.

L'inspectrice en bâtiment et en environnement, madame Angélique Fortier explique les différents éléments dérogatoires en lien avec cette première version du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 14. Elle mentionne que les dérogations identifiées dans la présente demande ne constituent qu'une partie des éléments du projet. D'autres non-conformités pourraient être relevées à la suite de la réception et de l'analyse complète des plans par le Service de l'urbanisme. Elle mentionne que le cas échéant, la demande de PPCMOI numéro 14

devra être soumise de nouveau au processus d'analyse et de consultation publique, conformément aux dispositions de la réglementation municipale en vigueur.

Point n° 4

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 15. 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:

La conseillère en urbanisme du Service de l'urbanisme et du développement économique, madame Charlotte Kronstrom-Labrie, fait état de la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour le 1178, rue du Pont. Elle explique le fonctionnement du PPCMOI, l'objectif de la demande et donne les grandes lignes du projet.

L'inspectrice en bâtiment et en environnement, madame Angélique Fortier explique les différents éléments dérogatoires en lien avec cette première version du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 15. Le tout est suivi par la liste des conditions émises par le Conseil Municipal à la suite de l'approbation du premier projet soumis le 6 juillet 2026.

Point n° 5

Procédure d'adoption et échéancier

Madame Charlotte Kronstrom-Labrie informe de la procédure d'adoption des résolutions en précisant que celles-ci sont susceptibles de faire l'objet d'un processus référendaire si le conseil l'adopte en second projet en août 2026. Les communications officielles à cette fin seront publiées comme à l'habitude sur le site Internet de la municipalité.

Point n° 6

Période de questions entre les employés de la municipalité et les participants

Lors de la période de questions, un microphone est mis à la disposition des citoyens afin qu'ils puissent exprimer leurs opinions et adresser leurs questions concernant les deux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) présentés.

Le citoyen no 1 souligne que les deux projets proposés entraîneront d'importantes transformations sur la rue du Pont. Il s'interroge à savoir si la Municipalité a évalué les impacts qu'occasionneront l'augmentation de la circulation automobile découlant de l'ajout de nouveaux logements. Il mentionne également que ces projets contribuent à la disparition graduelle du noyau villageois de Saint-Lambert-de-Lauzon, notamment par la démolition de certaines résidences, tant dans le contexte de l'élargissement de la rue du Pont que dans celui du PPCMOI no 14. Selon lui, le caractère visuel de la rue du Pont est en train de se transformer au profit d'immeubles multifamiliaux, au détriment des habitations unifamiliales qui y étaient historiquement présentes.

Le citoyen no 2 rappelle qu'un PPCMOI doit notamment démontrer une valeur ajoutée pour la collectivité. Il s'interroge sur les bénéfices réels de ces projets pour les citoyens, considérant la disparition du noyau villageois et les enjeux de circulation déjà observés sur la rue du Pont. Selon lui, l'ajout de nouveaux logements viendra accentuer la pression exercée sur le réseau routier existant.

Le citoyen no 3 indique qu'il est déjà difficile, à l'heure actuelle, pour les automobilistes de quitter certaines propriétés résidentielles ou commerciales situées le long de la rue du Pont en raison de l'importance de la circulation. Il se questionne sur la pertinence pour la Municipalité d'autoriser l'ajout d'un nombre important de logements supplémentaires sur cet axe routier.

Le citoyen no 4 demande qu'un rappel soit fait des critères d'évaluation applicables à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Il sollicite également la remise à l'écran de la diapositive présentant ces critères. Il soutient que le PPCMOI no 14, dans son ensemble, ne respecte pas les critères qui ont été

présentés et estime que le projet va à l'encontre des objectifs poursuivis par ce type de demande. Il ajoute que la différence de hauteur entre les cinq bâtiments multifamiliaux projetés et les habitations unifamiliales isolées situées à proximité est particulièrement importante. Selon lui, cet écart aura un impact significatif sur la trame urbaine et sur l'intégration du projet dans le milieu existant. Il mentionne également que le territoire de Saint-Lambert-de-Lauzon comporte d'autres secteurs qui seraient davantage adaptés à l'accueil de projets résidentiels de cette envergure, notamment le Quartier des Familles et le Quartier du Faubourg.

La citoyenne no 5, résidente de la rue Roy dont la propriété est située directement à l'arrière des terrains visés par le PPCMOI no 14, fait part de ses observations concernant le site. Elle mentionne que les terrains concernés comportent plusieurs arbres matures, notamment des érables, qu'elle considère comme magnifiques. Toutefois, selon elle, plusieurs de ces arbres sont fortement affectés par des problèmes de santé et devraient être abattus avant qu'un incident ne survienne. Elle précise que ces arbres ne se trouvent pas sur sa propriété, ce qui l'empêche d'entreprendre elle-même des démarches à cet effet. Bien qu'elle soit consciente que la réalisation du projet pourrait entraîner une vue sur un stationnement à partir de sa résidence, elle estime qu'une telle situation, accompagnée d'un aménagement adéquat et d'une clôture, serait préférable à la présence d'arbres qu'elle juge dangereux pour la sécurité des résidents.

Le citoyen no 6 indique que, parmi les deux versions du PPCMOI no 14 présentées par le promoteur, celle qui est officiellement soumise et illustrée lors de la présentation PowerPoint lui apparaît plus favorable. Selon lui, cette version permet de mieux préserver l'intimité des propriétés unifamiliales isolées situées à l'arrière du site visé.

Le citoyen no 7 réitère l'importance d'éviter les ruptures d'échelle trop marquées dans le cadre de l'analyse du PPCMOI no 14. Il soutient que le projet proposé, en raison de son gabarit et de sa densité, risque d'accentuer les écarts avec le cadre bâti existant. Il rappelle également que les travaux d'élargissement de la rue du Pont entraînent déjà des modifications importantes à la trame urbaine du secteur. À son avis, la combinaison du PPCMOI no 14 et du projet d'élargissement de la rue du Pont aura pour effet de transformer de façon considérable, voire de dénaturer, le caractère urbain actuellement présent dans ce secteur de la municipalité.

Le citoyen no 8 fait part de ses inquiétudes quant à l'augmentation de la circulation automobile qui découlera de l'ajout des nouveaux logements projetés sur la rue du Pont. Selon lui, les projets présentés auront pour effet d'accentuer la pression déjà exercée sur cet axe routier important.

La citoyenne no 9 exprime des préoccupations relativement à la sécurité des déplacements des futurs résidents, notamment des jeunes familles susceptibles de s'établir dans le secteur. Elle souligne que plusieurs enfants pourraient fréquenter l'école primaire située à proximité. Elle mentionne également que, selon les plans actuellement connus du projet d'élargissement de la rue du Pont, aucun trottoir ne serait aménagé du côté sud de la rue, là où se situe le PPCMOI no 14. Elle se questionne donc à savoir si la Municipalité a prévu des aménagements ou des traverses piétonnes sécuritaires permettant aux piétons, particulièrement aux enfants, de circuler de façon sécuritaire dans le secteur.

Le citoyen no 10 souligne que l'élargissement de la rue du Pont permettra éventuellement de desservir d'autres terrains susceptibles d'être développés une fois les travaux complétés. Selon lui, la réalisation de projets résidentiels de forte densité sur ces terrains pourrait contribuer à la transformation importante du secteur et à la perte du caractère du noyau villageois. Il s'interroge sur l'opportunité de privilégier d'autres types d'aménagements pour ces terrains, par exemple des espaces verts ou une rue verte, plutôt que des projets résidentiels à forte densité. Il ajoute que la Municipalité devrait envisager l'acquisition des terrains touchés par l'élargissement de la rue du Pont afin de mieux contrôler la nature des projets qui pourraient y être réalisés dans le futur.

Le citoyen no 11 affirme que la Municipalité devrait préserver le caractère de son noyau villageois plutôt que de favoriser le développement d'un long corridor composé principalement d'immeubles résidentiels multifamiliaux le long de la rue du Pont.

Le citoyen no 12 exprime un point de vue différent. Il souligne que la Municipalité a besoin d'attirer de nouveaux résidents, notamment des jeunes ménages. Selon lui, l'augmentation du coût des propriétés fait en sorte que plusieurs jeunes générations ne

peuvent plus accéder facilement à la propriété. Il estime que la construction d'immeubles à logements constitue une solution permettant d'accueillir une nouvelle population, à l'instar de ce qui se fait dans plusieurs municipalités du Québec. Il ajoute que Saint-Lambert-de-Lauzon doit évoluer afin de répondre aux réalités actuelles du marché de l'habitation.

Le citoyen no 13 s'interroge quant à la capacité de la Municipalité à répondre aux besoins actuels et futurs découlant de l'ajout d'un nombre important de logements sur la rue du Pont. Il rappelle que, par le passé, certaines préoccupations concernaient la capacité d'approvisionnement en eau potable. Selon lui, les enjeux se situent désormais davantage au niveau des services à la population, notamment la disponibilité des places en garderie et la capacité d'accueil de l'école primaire.

Le citoyen no 14 soulève deux éléments. D'une part, il rappelle que plusieurs citoyens souhaitent l'implantation de nouveaux commerces sur le territoire municipal afin de bonifier l'offre de services de proximité. D'autre part, il se demande si la Municipalité ne risque pas de regretter, dans quelques années, l'autorisation d'un nombre aussi élevé de logements sur la rue du Pont, particulièrement en raison des problèmes de circulation que cette concentration résidentielle pourrait engendrer.

Le citoyen no 15 se questionne sur la possibilité de déplacer certaines résidences plutôt que de les démolir. Il fait référence tant aux habitations touchées par le PPCMOI no 14 qu'à celles concernées par le projet d'élargissement de la rue du Pont. Selon lui, le déplacement de ces bâtiments pourrait permettre de préserver une partie du patrimoine résidentiel existant tout en offrant à de jeunes acheteurs la possibilité d'acquérir une première maison à moindre coût.

Point n° 7

Période d'échange avec les différents promoteurs

À la suite de la période d'échanges avec les employés de la Municipalité, les citoyens et les autres personnes présentes sont invités à poursuivre les discussions directement avec les promoteurs et les architectes des projets, qui sont disponibles au fond de la salle. Cette formule permet aux participants d'obtenir des renseignements supplémentaires et de poser des questions plus spécifiques concernant les caractéristiques des projets présentés.

Les employés du Service de l'urbanisme demeurent également disponibles à l'avant de la salle, à proximité de la présentation visuelle, afin de répondre aux questions de nature plus technique ou portant sur l'application de la réglementation municipale. Les citoyens peuvent ainsi obtenir des précisions tant sur les aspects réglementaires que sur les composantes particulières des projets soumis à la consultation.

Point n° 8

Clôture de l'assemblée

L'assemblée prend fin vers 21 h 15 après que le conseil municipal eu remercié les participants présents qui n'avaient plus de questions ou de commentaires.

Charlotte Kronstrom-Labrie, conseillère en urbanisme
Pour le Service de l'urbanisme et du développement économique