Consultation publique

ACPID No. 1 : Lot 6 544 071, sis au 1178 rue du Pont

MUNICIPALITÉ DE
SAINT-LAMBERT-
DE-LAUZON

Près de vous, près de tout.

Service de l'urbanisme et du développement économique

29 octobre 2026 | 19 h 00
Caserne des pompiers
1222, rue du Pont

Présentation de l’équipe

Angélique Fortier : inspectrice municipale

Kelly-Ann Dussault : inspectrice municipale et secrétaire d’assemblée

Valérie Lacerte : inspectrice municipale

Charlotte Kronstrom-Labrie : Conseillère en urbanisme

Pierre-Olivier Bélanger : Directeur du service de l’urbanisme

Éric Boisvert : Directeur-général et greffier-trésorier

Ordre du jour

1. ACPID
2. Contexte de l'immeuble
3. Description du projet
   - 3.1 Éléments dérogatoires
   - 3.2 Conditions de la demande
4. Processus d'adoption
5. Période de questions

MUNICIPALITÉ DE
SAINT-LAMBERT-DE-LAUZON

Près de vous, près de tout.

Pouvoir d’autoriser des projets d’habitation dérogatoires à la réglementation d’urbanisme

01

Origine du pouvoir - 2024

- Répondre aux besoins en logement en facilitant la réalisation de projets d’habitation adaptés aux besoins de la population;

- Offrir une flexibilité réglementaire en permettant certaines dérogations aux normes d’urbanisme, sans devoir modifier le zonage de tout un secteur;

- Accélérer la mise en chantier de logements grâce à un processus d’autorisation allégé par rapport aux procédures habituelles.

Fonctionnement général

Modification de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'accorder aux municipalités un pouvoir exceptionnel d'autoriser certains projets d'habitation dérogatoires à la réglementation d'urbanisme.

- Projets admissibles : au moins 3 logements, avec possibilité d'usages mixtes si la majorité de la superficie de plancher est résidentielle;

- Localisation des projets : à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation et dans un secteur où l'usage résidentiel est autorisé;

- Pouvoir discrétionnaire : autorisation accordée par résolution du conseil municipal, au cas par cas;

- Souplesse procédurale : aucune modification préalable des règlements d'urbanisme ni adoption de critères d'évaluation n'est requise; des lignes directrices peuvent toutefois être établies;

- Consultation publique obligatoire : tout projet de résolution doit faire l'objet d'une consultation publique avant l'adoption de la résolution finale.

Procédure d’approbation

Plusieurs allègements aux procédures usuelles d’aménagement et d’urbanisme s’appliquent à l’utilisation de ce pouvoir, à savoir :

- Procédures allégées : aucune approbation référendaire ni consultation préalable du comité consultatif d’urbanisme n’est requise;
- Conformité accélérée au SAD : la MRC dispose de 30 jours pour se prononcer, à défaut, la résolution est réputée conforme;
- Processus simplifié : aucun recours à la Commission municipale du Québec n’est nécessaire en cas de défaut de la MRC, et le mécanisme de suspension des avis de conformité ne s’applique pas.

Lignes directrices

Cadre imposé par la Municipalité

- Traitement des demandes : mandater le Service de l'urbanisme pour analyser les projets et formuler des recommandations au conseil municipal;

- Exigences administratives : exiger les plans, études et documents nécessaires, ainsi que le paiement des tarifs et contributions applicables, dont les frais de demande de 1 000 $;

- Critères d'évaluation : évaluer la contribution à l'offre de logements, l'intégration au milieu, la densification, la capacité des infrastructures et les bénéfices pour la collectivité sans toutefois compromettre la sécurité ou la santé publique, la protection de l'environnement ou le bien-être général;

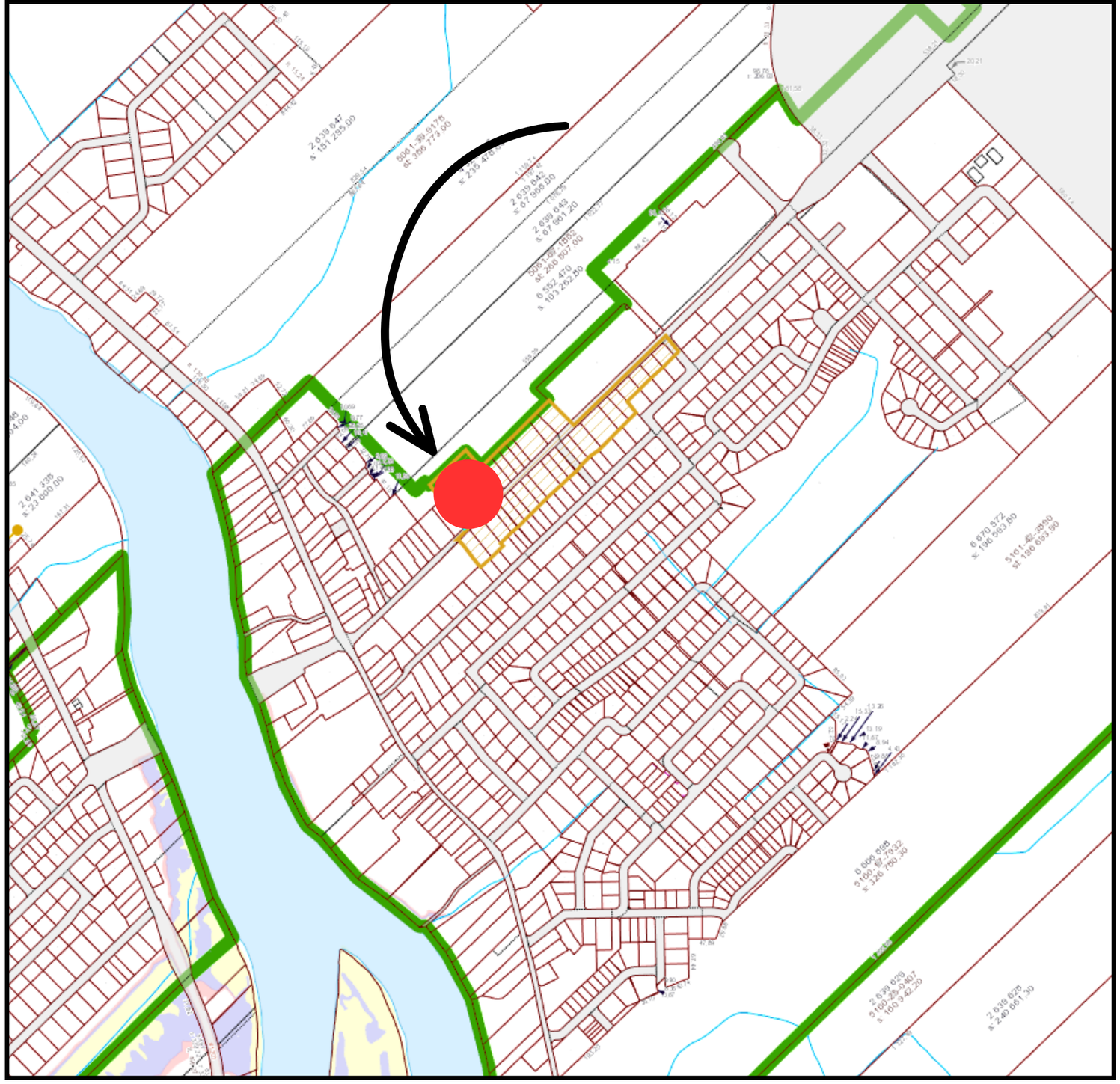
- Consultation et avis : soumettre les projets au CCU, au besoin à d'autres comités, et tenir une assemblée publique conformément aux exigences légales;

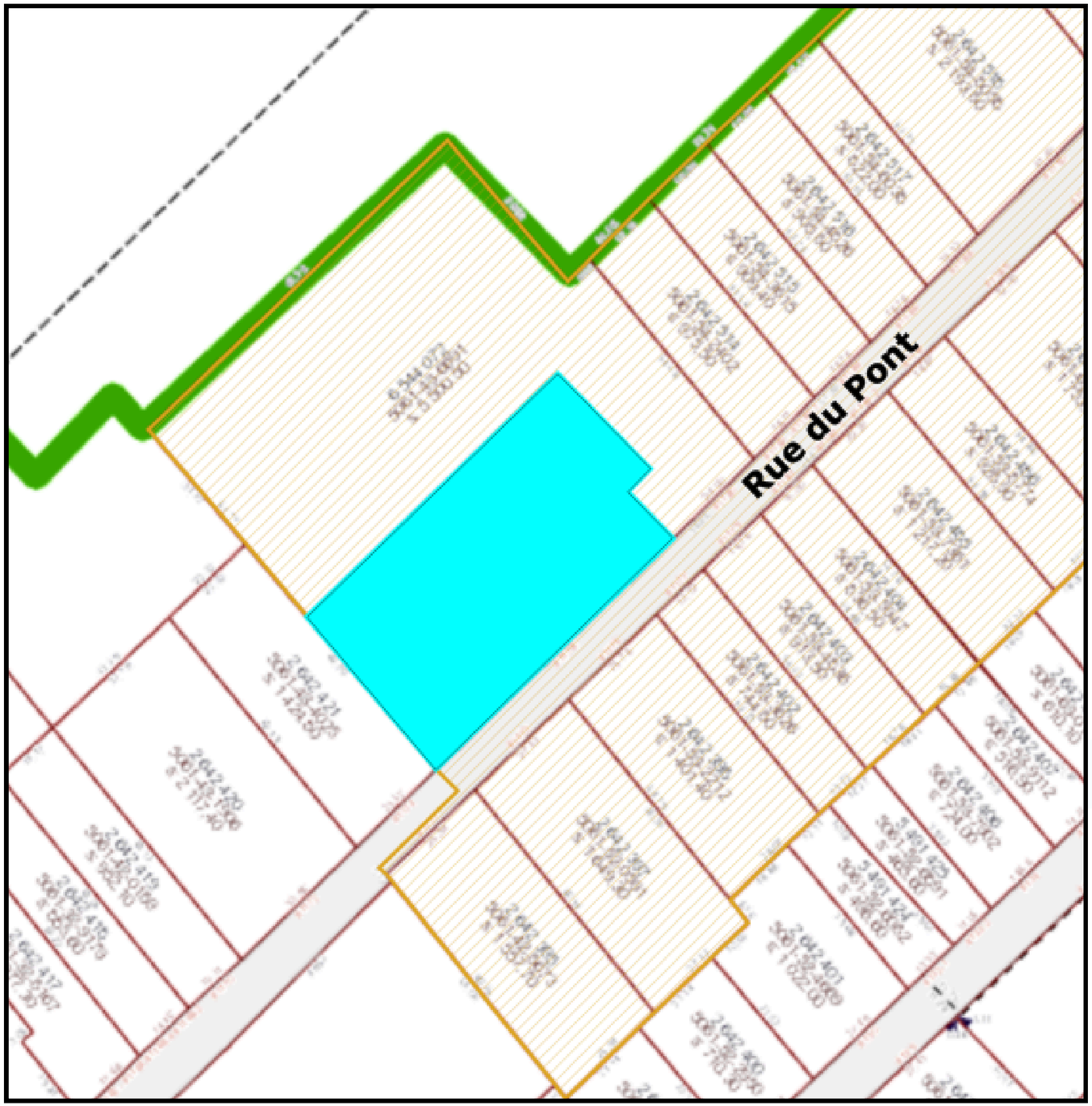
- Conditions d'autorisation : fixer un délai de réalisation et imposer, au besoin, des conditions relatives à l'abordabilité des logements, aux travaux et infrastructures, ainsi qu'aux études requises.

Contexte de l’immeuble

02

Localisation du projet

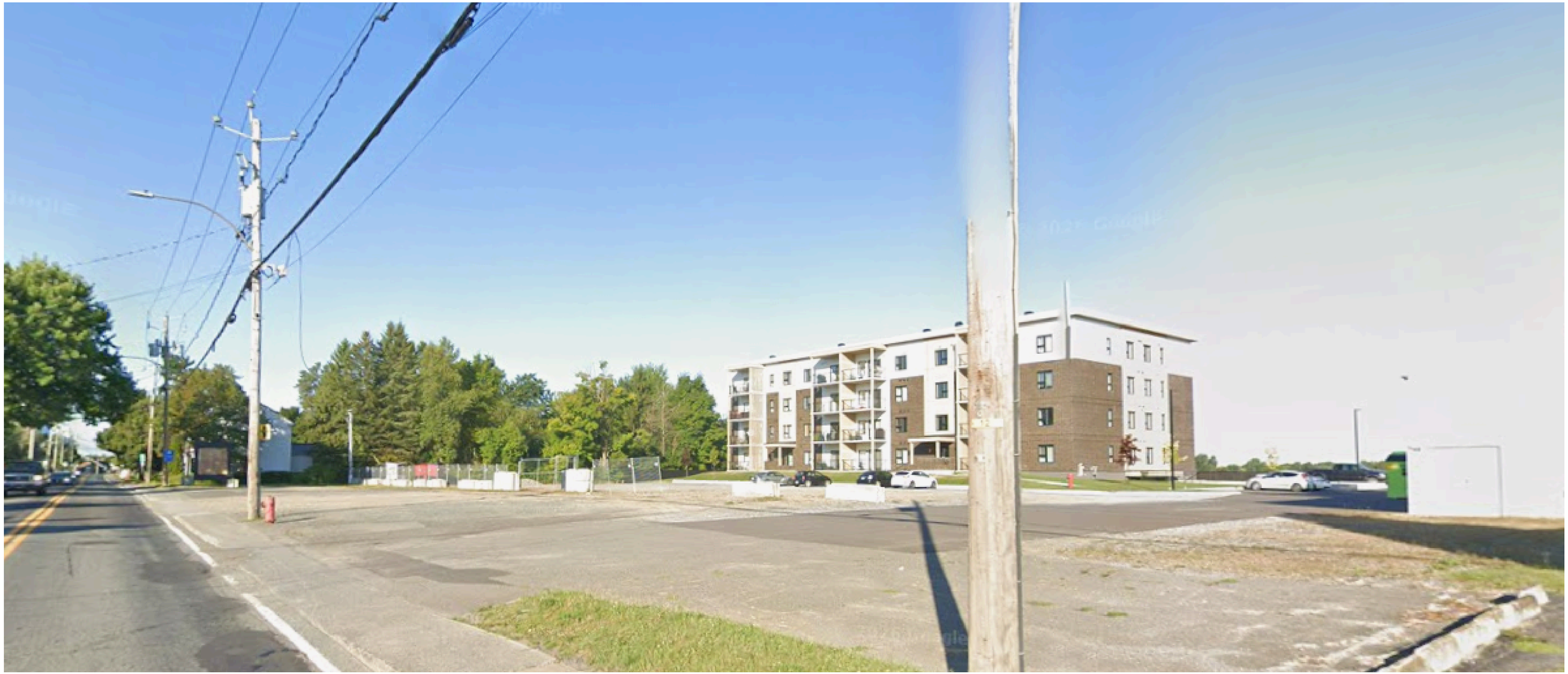




Lot 6 544 071, sis au 1178 rue du Pont

Superficie : 3 059,60 m2
Frontage : 69,54 mètres

Contexte de l’immeuble et du projet



Contexte de l’immeuble et du projet

1. Septembre 2022 : Adoption de la résolution 183-22 quant à la phase 1 et 2 de l’Estrade
2. Novembre 2022 : Construction de la phase 1 jusqu’en juillet 2024
3. Mars 2025 : Réception des plans d’emprise appliqués en lien avec l’agrandissement de la rue du Pont
4. Juin 2026 : Dépôt des plans de la phase 2 de l’Estrade et processus de PPCMOI enclenché
5. Juillet 2026 : PPCMOI présenté au Conseil Municipal et consultation publique

Contexte de l’immeuble et du projet

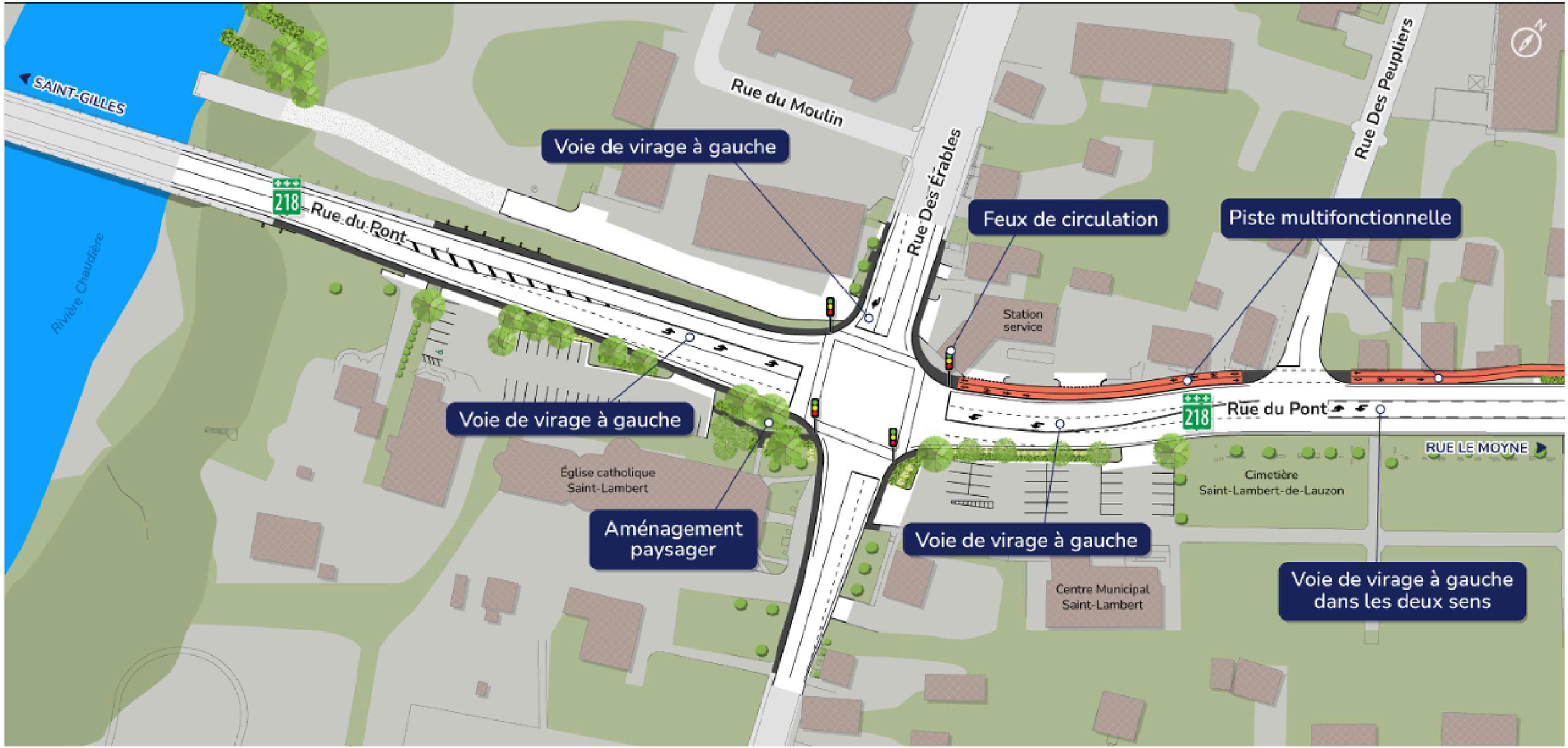
6 Août 2026 : Adoption du deuxième projet de résolution par le conseil

7 Août 2026 : Avis public annonçant la possibilité de faire une demande de participation à un référendum

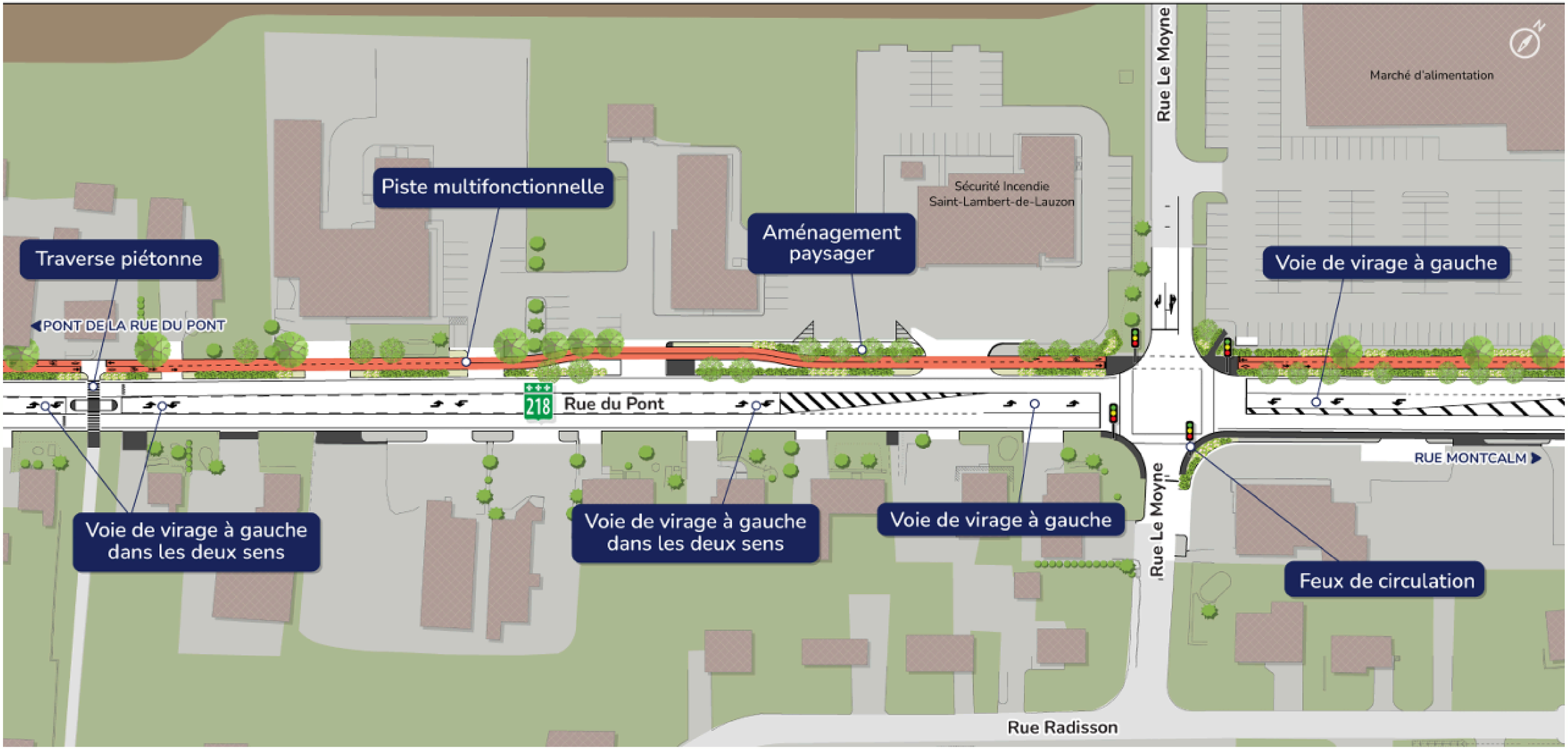
8 Octobre 2026 : Retrait de la résolution numéro 221-26 portant sur la demande d’approbation du PPCMOI à la suite de la demande de participation à un référendum (28 votes)

9 Octobre 2026 : Premier projet de résolution d’autorisation d’un projet immobilier dérogatoire – Lot 6 544 071, sis au 1178, rue du Pont

Agrandissement de la rue du Pont



Agrandissement de la rue du Pont



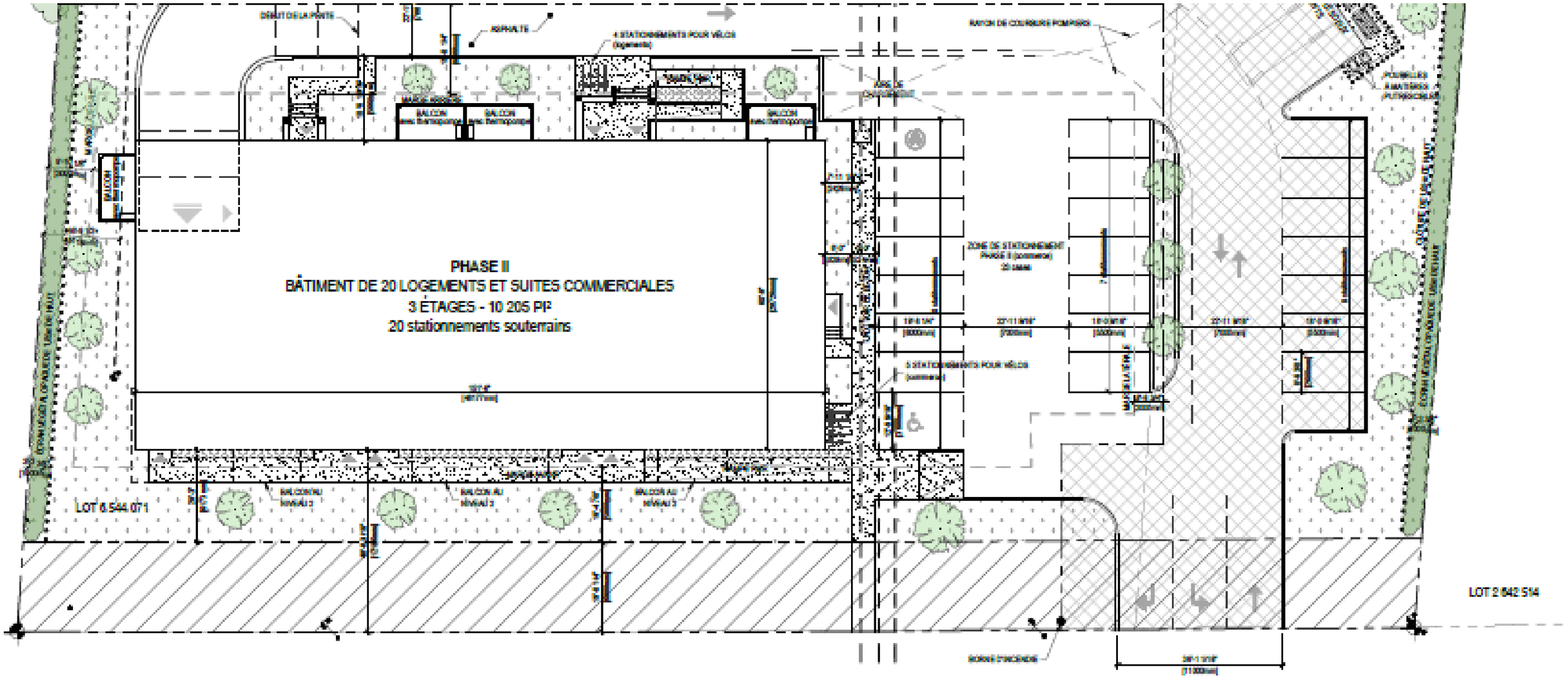
Description du projet

03

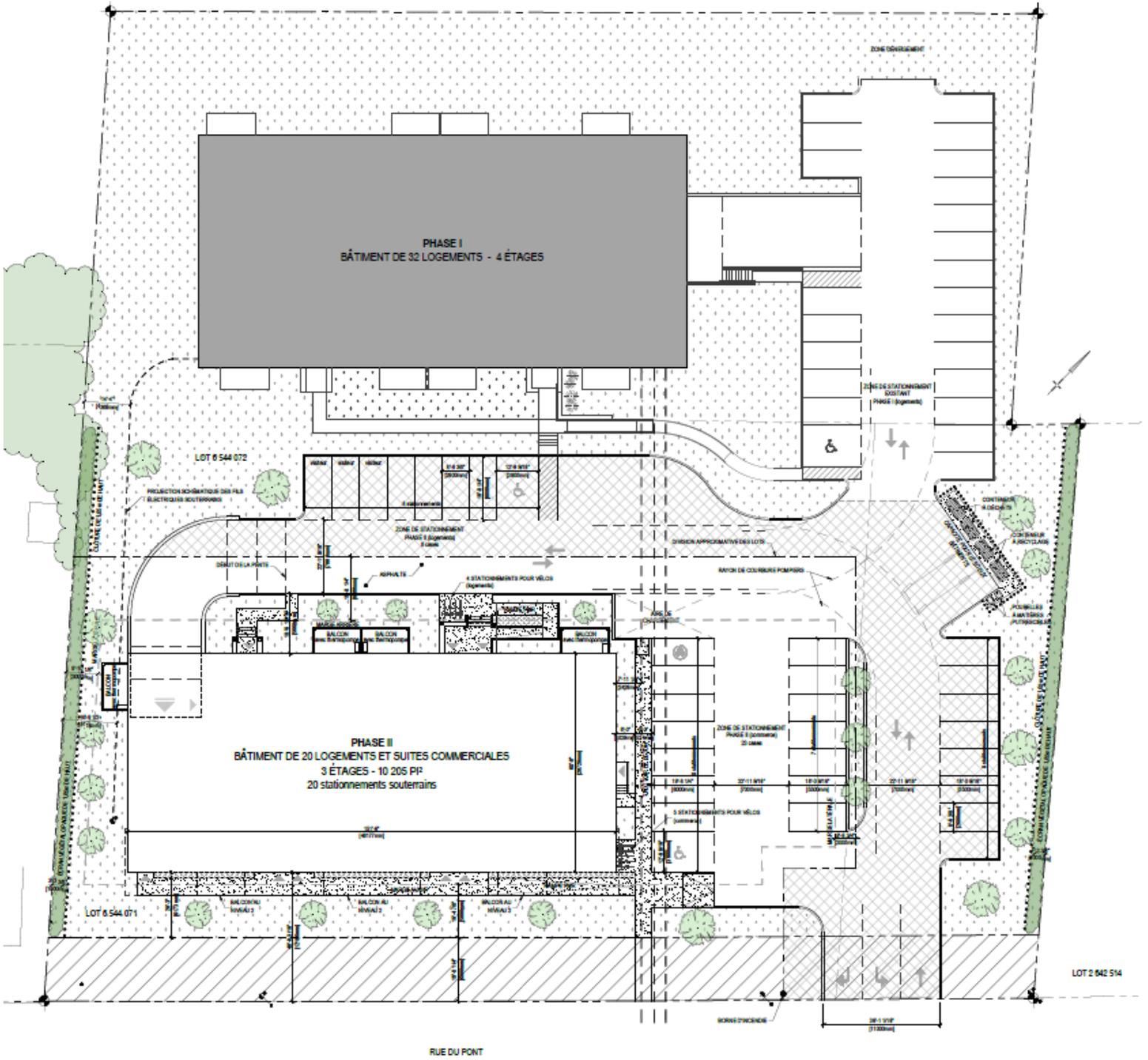
Caractéristiques

- Construction d’un bâtiment principal mixte sur trois étages comprenant 20 logements et 3 espaces commerciaux;
- La superficie totale projetée du bâtiment est d’environ 948,1 m²;
- Le projet est situé dans la zone M-7, laquelle permet divers usages résidentiels, commerciaux et institutionnels;
- Le projet constitue la phase 2 du développement de l’Estrade, faisant suite à un projet autorisé par la Municipalité;
- Le projet se distingue par une architecture contemporaine intégrant trois types de matériaux de revêtement, en plus de proposer des espaces de stationnement intérieurs et extérieurs;
- Le projet est accessible par la rue du Pont, à savoir par l’accès au bâtiment de la phase 1;

Caractéristiques



Caractéristiques



Caractéristiques



Caractéristiques



Éléments dérogatoires de la demande

03.1

Premier projet de résolution d'autorisation d'un projet immobilier dérogatoire

- Usage habitation multifamiliale de 20 logements;
  - Le règlement permet jusqu'à 12 logements dans cette zone;
- Façade du bâtiment ayant une longueur de 46,18 mètres;
  - La norme étant de 40 mètres sans décroché;
- Aire d'agrément de 22,50%;
  - L'aire d'agrément minimal pour l'usage résidentiel est de 30%.

Premier projet de résolution d’autorisation d’un projet immobilier dérogatoire

- Aménagement de 31 cases de stationnement commercial;
  - La norme exigeait 37 cases;
- Implantation de 20 thermopompes, notamment en cour avant, à une hauteur allant jusqu’à 9,6 mètres du sol;
  - 2 thermopompes sont autorisées par bâtiment;
  - Elles ne sont pas autorisées en cour avant;
  - La hauteur maximale est de 1.85 mètre.

Conditions de la demande

03.2

Conditions

Conditions demandées par le Conseil municipal :

- Installer une signalisation de l’aire de chargement et de déchargement;
- 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 reliant le trottoir public au local commercial situé à l’ouest du bâtiment et élargir la rampe d’accès au commerce afin de lui assurer une largeur minimale de 2 mètres, le tout en maintenant l’aire d’agrément à un minimum de 22,5 % de la superficie du terrain;
- Relocaliser les balcons des logements des deuxième et troisième étages situés du côté ouest au-dessus de l’accès au stationnement souterrain;
- S’entendre avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable concernant les transferts de propriété requis dans le cadre du réaménagement de la rue du Pont.

Processus d’adoption

04

Processus d'adoption

Étapes de l'adoption de la résolution	Dates projetées
Adoption du premier projet de résolution	6 octobre 2026
Consultation publique	29 octobre 2026
Adoption de la résolution finale	2 novembre 2026
Conformité au SAD par la MRC	25 novembre 2026

Période de questions

05

Questions Commentaires ?

N'hésitez pas à nous contacter pour toute préoccupation ou demande de clarification!

MUNICIPALITÉ DE
SAINT-LAMBERT-
DE-LAUZON

Charlotte Kronstrom-Labrie
Conseillère en urbanisme

1200, rue du Pont

418-889-9715 p. 2242
ckronstromlabrie@mun-sldl.ca