



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

PROCÈS-VERBAL

Comité consultatif d'urbanisme

Réunion régulière

Tenue le 25 novembre 2025, 18h30

2035-C, avenue Victoria, Saint-Lambert, QC J4S 1H1

(Présentiel et visioconférence)

PARTICIPANTS			
MEMBRES DU CCU		MEMBRES DE L'ADMINISTRATION	
	Membre à nommer Représentant de la Société d'histoire Mouillepied	<input checked="" type="checkbox"/>	Hounkanrin, Madorelle Conseillère en urbanisme
X	Guenther, Paul Urbaniste		Jacob, Étienne Conseiller en urbanisme
X	Harris, Thierry Conseiller municipal et président du CCU	<input checked="" type="checkbox"/>	Cropas, Youki Cheffe de division développement du territoire
X	Huot, Éric Architecte	<input checked="" type="checkbox"/>	Descollines, Djoan Sedric Stagiaire en urbanisme
X	Mercier, Ariane Membre avec expertise en urbanisme		
X	Vadeboncoeur, Jean-Luc Architecte retraité		
X	Vallerand, Patrick Conseiller municipal et vice-président du CCU		
MEMBRES REMPLAÇANTS DU CCU		MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL	
X	Chartrand-Copti, Huguette Représentante de la Société d'histoire Mouillepied	<input checked="" type="checkbox"/>	Blancquaert, Loic Maire
	Langlois, Émilie Architecte paysagiste		
	Majeau, Sébastien Architecte		

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est déclarée ouverte à 18H30.

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est adopté.

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

- Présentation du projet 2001, rue Victoria par le requérant à 19 h 00 (présentation de 15 minutes, suivie d'une période de questions de 15 minutes et de délibérations d'une durée de 30 à 45 minutes).
- Présentation des nouveaux élus, annonce du départ de M. Pierre-François Chapleau et nomination du membre remplaçant M. Sébastien Majeau, architecte (Riopel & Associés)
- Tour de table;
- Information concernant l'enregistrement des réunions du CCU, à des fins de vérification interne uniquement (confidentiel).
- Présentation du calendrier 2026 du CCU pour adoption, le document disponible sur le site web de la Ville.
- Annonce concernant la reprise du sondage web à compter de la semaine prochaine.
- Rappel concernant la soirée de reconnaissance, prévue le jeudi 4 décembre, destinée aux membres siégeant en 2025.



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

3. DÉPÔT ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION PRÉCÉDENTE

4. RÉSULTATS DU SONDAGE WEB

5. DOSSIERS DE PIIA

- 5.1. PIIA – 2025-00079 – 2001, avenue Victoria – Nouvelle construction;
- 5.2. PIIA – 2025-00209 – 2001, avenue Victoria – Aménagement paysager
- 5.3. PIIA – 2025-00190 – 210, rue Upper Edison – Transformation de la façade
- 5.4. PIIA – 2025-00191 – 103, avenue de Stanley – Transformation de la façade
- 5.5. PIIA – 2025-00192 – 109, boulevard Desaulniers – Transformation de la façade
- 5.6. PIIA – 2025-00193 – 140, avenue de Mortlake – Transformation de la façade;
- 5.7. PIIA – 2025-00195 – 102, rue des Alpes – Transformation de la façade;
- 5.8. PIIA – 2025-00203 – 440, avenue Pine – Transformation de la façade;
- 5.9. PIIA – 2025-00207 – 375, rue Riverside – Transformation de la façade;
- 5.10. PIIA – 2025-00212 – 196, avenue de Stanley – Transformation de la façade;
- 5.11. PIIA – 2025-00200 – 295, boulevard Queen – Transformation des façades;
- 5.12. PIIA – 2025-00200 – 436, rue Saint-Thomas – Transformation de la façade;
- 5.13. PIIA – 2025-00211 – 310, avenue Arran – Aménagement paysager;
- 5.14. PIIA – 2025-00213 – 640, avenue Pine – Aménagement paysager;
- 5.15. PIIA – 2025-00133 – 1705, avenue Victoria – Enseigne;
- 5.16. PIIA – 2025-00186 – 779, avenue Oak – Agrandissement;

6. DOSSIER DE DÉROGATION MINEURE

- 5.8. DM – 2025-00153 – 554, avenue Notre-Dame – Stationnement ;

7. DOSSIER DE PPCMOI

- 7.1. PPCMOI – 2025-00208 – 2001, avenue Victoria – Nombre d'étages;

8. DIVERS

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

3. DÉPÔT ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION PRÉCÉDENTE

4. RÉSULTATS DU SONDAGE WEB

5. DOSSIER DE PIIA

5.1. PIIA – 2025-00079 – 2001, avenue Victoria – Nouvelle construction;

Conservé à l'étude pour obtenir auprès du requérant des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la règlementation.

5.2. PIIA – 2025-00209 – 2001, avenue Victoria – Aménagement paysager;

Conservé à l'étude pour obtenir auprès du requérant des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la règlementation.

5.3. PIIA – 2025-00190 – 210, rue Upper Edison – Transformation de la façade;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour remplacer les fenêtres en façade avant du bâtiment résidentiel isolé, selon l'option 1 des documents déposés par le requérant en date du 9



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

septembre 2025. (Soumission # SYRI 1483 préparée par la compagnie Portes et fenêtres Verdun en date du 27 août 2025)

5.4. PIIA – 2025-00191 – 103, avenue de Stanley – Transformation de la façade;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande ne répond pas aux objectifs et critères;

CONSIDÉRANT que le revêtement existant en bois qui recouvre le garage est noble et que le matériau de vinyle proposé n'est pas durable;

CONSIDÉRANT que le matériau de revêtement extérieur proposé est incompatible avec les matériaux existants est incompatible avec les matériaux du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT que les travaux prévus sur le bâtiment accessoire ne s'arrimeront pas au style architectural du bâtiment principal;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **défavorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour remplacer le revêtement en bois du garage détaché de la résidence jumelée, selon les documents déposés par la requérante en date du 9 septembre 2025.

5.5. PIIA – 2025-00192 – 109, boulevard Desaulniers – Transformation de la façade;

Conservé à l'étude pour obtenir auprès du requérant des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la règlementation.

5.6. PIIA – 2025-00193 – 140, avenue de Mortlake – Transformation de la façade;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour remplacer la porte principale, la fenêtre en façade avant ainsi que le revêtement léger de l'entrée de la résidence unifamiliale isolée, selon l'option 2 des documents déposés par la requérante en date du 15 septembre 2025. (Soumission# 788-4025 préparée par la compagnie en date du 11 septembre 2025)

5.7. PIIA – 2025-00195 – 102, rue des Alpes – Transformation de la façade;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour peindre les fascias, les gouttières, les solins, les poutres et les colonnes ainsi que remplacer le parement léger, le revêtement de toiture, la porte principale, les fenêtres et les volets de la résidence unifamiliale jumelée, selon les documents déposés



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

par la requérante en date du 23 septembre 2025. (Plans # LPA925 préparés par la firme Luc Plante, architecte en date du 15 septembre 2025)

5.8. PIIA – 2025-00203 – 440, avenue Pine – Transformation de la façade;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour remplacer la porte principale de la résidence unifamiliale, selon les documents déposés par le requérant en date du 30 septembre 2025. (Soumission # 5813-7225-01 préparée par la compagnie Maison des Portes et Fenêtres en date du 30 septembre 2025)

5.9. PIIA – 2025-00207 – 375, rue Riverside – Transformation de la façade;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour remplacer les revêtements extérieurs visibles du bâtiment institutionnel depuis l'avenue Notre-Dame ainsi que depuis les rues Logan et Mercille, selon les documents déposés par le requérant en date du 2 octobre 2025. (Plans # Présentation CCU préparés par la firme Prisme Architecture en date du 2 octobre 2025)

5.10. PIIA – 2025-00212 – 196, avenue de Stanley – Transformation de la façade;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande ne répond pas aux objectifs et critères;

CONSIDÉRANT que les travaux sur le bâtiment accessoire ne s'effectuent pas de façon à s'arrimer au style architectural du bâtiment principal;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **défavorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour remplacer la porte du garage détaché en cour avant secondaire du bâtiment unifamilial isolé, selon les documents déposés par la requérante en date du 9 septembre 2025. (Soumission # 3812107-10 préparée par la compagnie Distributions BD en date du 23 octobre 2025)

5.11. PIIA – 2025-00200 – 295, boulevard Queen – Transformation des façades;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour remplacer les fenêtres du deuxième étage du bâtiment unifamilial isolé, selon les documents déposés par le requérant en date du 29 septembre 2025. (Soumission # 2504-CM-0016 préparée par la firme Urgence Rénovation en date du 7 avril 2025)

5.12. PIIA – 2025-00200 – 436, rue Saint-Thomas – Transformation de la façade;

Conservé à l'étude pour obtenir auprès du requérant des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la règlementation.

5.13. PIIA – 2025-00211 – 310, avenue Arran – Aménagement paysager;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

CONSIDÉRANT le courrier électronique reçu du requérant en date du 2 décembre 2025 acquiesçant aux commentaires du CCU;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour réaménager une partie du stationnement ainsi que créer un aménagement paysager en cours arrière et avant secondaire du terrain, selon les documents déposés par le requérant en date du 2 octobre 2025.

5.14. PIIA – 2025-00213 – 640, avenue Pine – Aménagement paysager;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour aménager deux (2) nouvelles cases de stationnement en cour arrière de l'immeuble multifamilial isolé, selon les documents déposés par le requérant en date du 6 octobre 2025.

5.15. PIIA – 2025-00133 – 1705, avenue Victoria – Enseigne;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour remplacer l'enseigne sur socle en cour avant du bâtiment multifamilial, selon les documents déposés par le requérant en date du 13 juin 2025. (Soumission # Devis technique préparée par la compagnie Enseigne Reno et fils Inc. en date du 3 avril 2025)



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

5.16. PIIA – 2025-00186 – 779, avenue Oak – Agrandissement;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

CONSIDÉRANT le courrier électronique reçu du requérant en date du 28 novembre 2025 acquiesçant aux commentaires du CCU;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour agrandir le bâtiment unifamilial jumelé en projection latérale gauche et arrière, selon les documents déposés par la requérante en date du 3 septembre 2025. (Plans # Dossier 250038 préparés par Huu-Tin Nguyen, architecte en date du 20 octobre 2025)

6. DOSSIER DE DÉROGATION MINEURE

6.1. DM – 2025-00153 – 554, avenue Notre-Dame – Stationnement;

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-213 de la Ville de Saint-Lambert concernant les dérogations mineures applicables au projet et que la demande répond aux critères d'évaluation;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure n'a pas avoir pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

CONSIDÉRANT QUE, la dérogation mineure ne porte pas atteinte au bien-être général;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure vise à autoriser l'aménagement d'une aire de stationnement empiétant de 77 % (3,45 m) dans la marge avant, soit 27 % (1,22 m) de plus que l'empietement maximal autorisé. Cela contrevient à la norme prescrite autorisant un empiéttement maximal de 50 % (2,25 m) dans la marge avant pour une aire de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure vise à autoriser l'aménagement d'une aire de stationnement dont les manœuvres ne se feraient pas entièrement sur le terrain, permettant ainsi d'y accéder et d'en sortir en marche arrière. Cela contrevient à la norme en vigueur, laquelle exige que, pour tous les usages autres que les habitations unifamiliales, bifamiliales ou trifamiliales, les manœuvres de stationnement soient réalisées entièrement sur le terrain, afin de permettre un accès et une sortie en marche avant;

CONSIDÉRANT QUE l'entrée charriére existante sera utilisée pour accéder à la case de stationnement proposée et que la proposition permet de conserver la case de stationnement sur rue sur une profondeur de 6,0 m, soit le min. exigé par le règlement de zonage en vigueur pour une case;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'une case de stationnement en cour avant aurait peu d'impact pour le voisinage d'autant plus que cette case de stationnement serait en pavé alvéolé;

CONSIDÉRANT QUE la proposition prévoit d'augmenter la superficie végétalisée en cour avant comparativement à la situation actuelle;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'une nouvelle case de stationnement en cour arrière nécessiterait l'abattage d'un arbre à grand déploiement, en plus d'aménager une nouvelle surface pavée;

CONSIDÉRANT l'emplacement de la propriété sur l'avenue Notre-Dame;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU :

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-213 de la Ville de Saint-Lambert concernant les dérogations mineures pour autoriser l'aménagement d'une aire de stationnement empiétant de 77 % (3,45 m) dans la marge avant, soit 27 % (1,22 m) de plus que l'empietement maximal autorisé, ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement dont les manœuvres ne se feraient pas entièrement



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

sur le terrain, permettant ainsi d'y accéder et d'en sortir en marche arrière, selon les documents déposés par le requérant en date du 23 octobre 2025.

7. DOSSIER DE PPCMOI

7.1. PIIA – 2025-00079 – 2001, avenue Victoria – Nouvelle construction (plusieurs éléments);

Conservé à l'étude pour obtenir auprès du requérant des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la règlementation.

8. DIVERS

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

L'assemblée est levée à 22H36.

Harris, Thierry

Président

Cropas, Youki

Cheffe de la Division du
développement du territoire