PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-LOUIS

Procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil de la municipalité de Saint-Louis, le lundi, 20 avril 2026 à 18 h 30, en la salle du conseil municipal, située au 750, rue Saint-Joseph.

Sont présents à cette séance :

Messieurs les conseillers :

Jean Sioui,	Conseiller poste #1
Jean-Claude Drolet,	Conseiller poste #2
Patrice Forcier,	Conseiller poste #3
Robert Charron,	Conseiller poste #4
Jean-Pierre Arpin,	Conseiller poste #5
Jacques Mathieu,	Conseiller poste #6

Formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Yvon Daigle.

Est également présente madame Joscelyne Charbonneau, directrice générale et greffière-trésorière.

1 Ouverture de la séance

Le président d'assemblée constate le quorum et déclare la séance ouverte.

2 DÉPÔT DE L'AVIS DE CONVOCATION

La directrice générale dépose l'avis de convocation de la séance extraordinaire, lequel a été transmis à tous les membres du conseil conformément aux dispositions du Code municipal du Québec.

3. LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

RÉSOLUTION NUMÉRO 2026-04-66

Attendu que le Conseil municipal a pris connaissance de l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 20 avril 2026 et qu'il s'en déclare satisfait;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Jean-Claude Drolet
Appuyé par Jean Sioui
ET RÉSOLU

D'adopter l'ordre du jour de la présente séance telle que soumise.

Adoptée à l'unanimité

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de la séance
2. Dépôt de l'avis de convocation;
3. Lecture et adoption de l'ordre du jour;
4. Dérogation mineure #2026-01 : Lot 3 218 708 afin d'autoriser un lotissement dont la largeur est inférieure au règlement de zonage;

5. Demande de PIIA #2026-02 : lot 3 219 329 afin d'autoriser la réfection du revêtement extérieur du bâtiment principale;

6. Demande d'approbation Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour les lots 3 219 282 et 3 219 644 afin d'autoriser la construction de première phase de 40 logements dans la zone prioritaire;

7. Période de questions portant uniquement sur les sujets à l'ordre du jour ;

8. Clôture de la séance.

---

4. DÉROGATION MINEURE #2026-01 : LOT 3 218 708 AFIN D'AUTORISER UN LOTISSEMENT DONT LA LARGEUR EST INFÉRIEURE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

RÉSOLUTION NUMÉRO 2026-04-67

CONSIDÉRANT le dépôt de la demande en date du 10 mars 2026 afin d'autoriser le lotissement du lot numéro 3 218 708 dont la largeur est inférieure à la largeur prescrite au règlement de zonage numéro 389-06 ;

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre d'une opération cadastrale visant la création d'un nouveau lot, il est à noter que le lot projeté présente une non-conformité quant à sa largeur.

CONSIDÉRANT QUE la largeur moyenne proposée est de **18,98 mètres**, ce qui constitue une dérogation de **5,02 mètres** par rapport à la norme minimale de **24,00 mètres**, telle que prescrite à l'article 8.6.1, « *Dimensions minimales des lots ou des terrains* », du règlement de zonage no 389-06 actuellement en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur souhaite procéder au lotissement de ce terrain afin d'y implanter un bâtiment accessoire destiné à un usage commercial.

CONSIDÉRANT QU'à moyen terme, il prévoit également la possibilité de vendre le terrain afin de permettre l'implantation éventuelle d'une résidence.

CONSIDÉRANT QUE la demande est assujettie au Règlement sur les dérogations mineures no. 374-05 puisqu'il ne s'agit pas d'un élément d'usage ou de densité;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que la demande ne porte pas atteinte aux propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT que de refuser la demande de déroger aux règlements d'urbanisme pourrait causer un préjudice sérieux au demandeur;

CONSIDÉRANT la recommandation du Comité consultatif en urbanisme (CCU) par sa résolution numéro CCU-0323-02 d'approuver la demande de dérogation mineure #2026-01;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Robert Charron
Appuyé par Patrice Forcier
ET RÉSOLU

QUE LE Conseil municipal de Saint-Louis autorise la demande de dérogation mineure # DM-2026-01 afin d'autoriser le lotissement du lot 3 218 708 ayant une largeur de 5,02 mètres de moins que la largeur prescrite pour un lot de coin commercial.

Adoptée à l'unanimité

5. DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) #2026-02 : LOT 3 219 329 AFIN D'AUTORISER LA RÉFECTION DU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT PRINCIPALE

RÉSOLUTION NUMÉRO 2026-04-68

CONSIDÉRANT le dépôt d'une demande en date du 10 mars 2026 visant à autoriser la réfection du revêtement extérieur du bâtiment principal situé sur le lot 3 219 329 ;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation de cette demande est assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 558-24 ;

CONSIDÉRANT QUE ce projet consiste à remplacer le revêtement extérieur par du vinyle de marque Gentek couleur genévrier sur l'ensemble des façades du bâtiment.

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à uniformiser les matériaux utilisés sur l'ensemble du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE les objectifs et critères d'évaluation prévus à l'article 3.3 du règlement, relatif aux travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment principal modifiant son apparence, sont respectés ;

CONSIDÉRANT la recommandation du CCU par sa résolution numéro CCU-0323-03 d'approuver la demande de PIIA #2026-02;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Jean-Pierre Arpin
Appuyé par Jean-Claude Drolet
ET RÉSOLU

QUE le conseil municipal de Saint-Louis autorise, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 558-24, la réfection du revêtement extérieur du bâtiment principal situé au 863, rue Principale, sur le lot 3 219 329 ;

QUE les travaux soient réalisés conformément à la demande déposée, soit avec un revêtement de vinyle de marque Gentek, de couleur « Genévrier ».

Adoptée à l'unanimité

6. DEMANDE D'APPROBATION PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) POUR LES LOTS 3 219 282 ET 3 219 644 AFIN D'AUTORISER LA CONSTRUCTION DE PREMIÈRE PHASE DE 40 LOGEMENTS DANS LA ZONE PRIORITAIRE

RÉSOLUTION NUMÉRO 2026-04-69

CONSIDÉRANT le dépôt de la demande en date du 16 mars 2026 afin d'autoriser un projet de construction de 86 logements de 3 typologies différentes soient: jumelés, multi logements et unifamiliales isolées, sur les lots 3 219 282 et 3 219 644;

CONSIDÉRANT QUE les zones assujetties sont les suivantes:
H108-PA, H-105RA;
(la zone IC-101 (RA) n'est pas assujetties à cette demande – zone industrielle)

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l'aménagement d'un ensemble résidentiel de 86 unités d'habitation, réparties selon un plan d'ensemble cohérent et intégré ;

CONSIDÉRANT QUE les caractéristiques générales de l'aménagement sont les suivantes :

- **Superficie totale du site** : 5,13 hectares
- **Nombre total d'unités** : 86
- **Typologie des unités** : [Maisons unifamiliales./ semi - détaché –plex
- **Zonage** : [Résidentiel / mixte / autre, selon règlementation municipale]
- **Accès** : Prévu via 2 accès routiers principaux.
- **Stationnement** : Espaces prévus pour résidents et visiteurs selon les normes en vigueur

CONSIDÉRANT la répartition et l'implantation dont la PHASE 1 est située en Zone prioritaire;

CONSIDÉRANT QUE la première phase concerne l'aménagement de la zone prioritaire et prévoit la construction de 40 logements répartis comme suit :

- 4 x bâtiments de 6 logements
- 4 x habitations unifamiliales isolées
- 6 x habitations jumelées

CONSIDÉRANT QUE la deuxième phase consistera à la levée de la Zone de réserve afin de permettre la construction de 46 logements additionnels répartis comme suit :

- 4 x bâtiments de 6 logements
- 20 x habitations unifamiliales isolées
- 1 x habitations jumelées

CONSIDÉRANT QUE ce projet a pour objectif d'offrir un cadre de vie durable, fonctionnel et harmonieux, en tenant compte des contraintes du site, des besoins en infrastructures ainsi que des exigences réglementaires ;

CONSIDÉRANT QUE le projet contribue à répondre aux besoins croissants en logement dans la région, tout en assurant le respect des normes environnementales et urbanistiques en vigueur ;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation de la demande est assujettie au Règlement sur plan d'aménagement d'ensemble no 524-20 (PAE);

CONSIDÉRANT QUE la demande respecte l'objectif lié à la densification demandé au schéma et au plan d'aménagement d'ensemble.

CONSIDÉRANT QUE la demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme en lien avec la demande.

CONSIDÉRANT la recommandation unanime du CCU par sa résolution numéro CCU-0323-04 d'approuver la présente demande afin d'autoriser l'aménagement de la Phase 1 située dans la zone prioritaire et d'autoriser la construction de 40 logements pour un projet de construction de 86 logements de 3 typologies différentes soient: jumelés, multi logements et unifamiliales isolées, sur les lots 3 219 282 et 3 219 644;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Jacques Mathieu
Appuyé par Jean Sioui
ET RÉSOLU

QUE LE CONSEIL autorise l'aménagement de la Phase 1 située dans la zone prioritaire et d'autoriser la construction de 40 logements pour un projet de construction de 86 logements de 3 typologies différentes soient: jumelés, multi logements et unifamiliales isolées, sur les lots 3 219 282 et 3 219 644;

QUE le conseil municipal se montre ouvert à accepter certaines modifications au plan d'aménagement d'ensemble, lesquelles pourront être apportées par le promoteur à la suite des recommandations de l'inspecteur municipal, dans la mesure où elles respectent les objectifs et les critères du règlement applicable.

Adoptée à l'unanimité

Note au lecteur
Lors de la présentation du plan d'aménagement du projet de développement domiciliaire, le conseiller Jean-Claude Drolet a exprimé son accord général avec le projet et l'autorisation de la construction de la première phase de 40 logements dans la zone prioritaire. M. Drolet se positionne toutefois en désaccord avec la disposition des immeubles telle que présentée au plan.

7. PÉRIODE DE QUESTIONS PORTANT UNIQUEMENT SUR LES SUJETS À L'ORDRE DU JOUR

8. CLÔTURE DE LA SÉANCE

RÉSOLUTION NUMÉRO 2026-04-70

Attendu que les sujets de l'ordre du jour sont épuisés;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Robert Charron
Appuyé par Patrice Forcier
ET RÉSOLU

Et résolu que la séance soit levée à 18 h 55.

Adoptée à l'unanimité

_____
Yvon Daigle
Maire

_____
Joscelyne Charbonneau
Directrice générale et greffière-trésorière

Je, Yvon Daigle, maire, 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.

_____
Yvon Daigle, Maire