



**Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du
CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-LAMBERT-DE-LAUZON
tenue le 5 mai 2025 à 19 h.**

RÉSOLUTION : 111-25

**ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION VISANT À APPROUVER LA
DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 11 - LOT 4 347 092, RUE DES EXPLORATEURS -
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 32 LOGEMENTS, SOUS LA FORME
DE TROIS HABITATIONS MULTIFAMILIALES ISOLÉES**

ATTENDU QUE le projet prévoit l'implantation de trois habitations multifamiliales isolées de trois étages sur demi-sous-sol, totalisant 32 logements répartis en deux bâtiments de 12 logements et un bâtiment de 8 logements, pour une superficie au sol combinée de 828,16 m², et que l'architecture propose un revêtement combinant trois types de revêtement extérieur;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser, dans la zone C-1, la construction d'un ensemble immobilier composé de trois habitations multifamiliales isolées totalisant 32 logements, alors que l'article 1.7.1 du Règlement de zonage 859-23 interdit à la fois l'usage résidentiel et les ensembles immobiliers dans cette zone ;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser des superficies d'aires d'agrément de 975,58 m² en cour avant et de 125,59 m² en cour latérale, alors que l'article 7.2.2 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige respectivement des superficies minimales de 1 234,44 m² en cour avant et de 270,82 m² en cour latérale;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser un angle du bâtiment principal de 22,28 degrés par rapport à la rue publique, alors que l'article 4.1.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige qu'un bâtiment principal ait un angle avec la rue égal ou inférieur à 15 degrés;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser l'absence de porte en façade du bâtiment principal, alors que l'article 4.1.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige une porte en façade du bâtiment principal;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser 65 cases de stationnement, alors que l'article 8.2.5 du Règlement de zonage numéro 859-23 en permet un maximum de 64 pour les 32 logements prévus;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser seulement 5 cases de stationnement équipées de bornes électriques, alors que l'article 8.2.7 du Règlement de zonage numéro 859-23 exige que 20 % des cases, soit au minimum 13, soient desservies par des bornes de recharge;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser la plantation de 14 arbres en cour avant ainsi que 3 arbres en cour latérale, alors que l'article 7.4.4 du Règlement de zonage 859-23 stipule qu'un minimum de 24 arbres en cour avant ainsi que 14 arbres en cour latérale devraient être plantés;

ATTENDU QUE la demande vise à autoriser la construction de bâtiments résidentiels en bordure de l'autoroute 73, entraînant une nuisance sonore, et que les mesures acoustiques réalisées montrent un niveau de bruit de 59,2 dBA – Leq, 24 heures, alors que l'article 14.5 du Règlement de zonage 859-23 exige un maximum de 55 dBA – Leq, 24 heures pour les propriétés sises à 180 mètres et moins de l'autoroute;

ATTENDU QUE la demande, présentée de bonne foi, est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme en répondant aux besoins actuels et futurs des citoyens en matière de logement, sans aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique, ni porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;

ATTENDU QUE la branche du cours d'eau du Trait-Carré fait actuellement l'objet d'une analyse par une firme de biologistes afin de déterminer si elle peut être reconnue à titre de fossé, auquel cas les distances séparatrices prévues à la réglementation cesseraient de s'appliquer à l'égard de ce segment;

EN CONSÉQUENCE,

Sur la proposition de Renaud Labonté
Appuyé par Stéphanie Martel
Il est résolu

D'adopter le premier projet de résolution visant à accorder la demande de PPCMOI numéro 11 sur l'immeuble connu et désigné comme étant le lot 4 347 092 et qu'elle ait les effets suivants :

- Autoriser, malgré l'article 1.7.1 du Règlement de zonage 859-23, la construction de trois habitations multifamiliales isolées totalisant 32 logements dans la zone C-1;
- Autoriser, malgré l'article 1.7.1 du Règlement de zonage 859-23, la construction d'un ensemble immobilier dans la zone C-1;
- Autoriser, malgré l'article 7.2.2 du Règlement de zonage 859-23, des superficies d'aires d'agrément de 1 100 m² en cour avant et de 125,59 m² en cour latérale.

D'accorder la demande, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Reconfigurer l'implantation des allées d'accès pour qu'elles mènent directement aux cases de stationnement, et repositionner ces dernières devant les accès;
- Ajuster la palette de couleurs des revêtements extérieurs pour éviter les effets de ton sur ton, et prolonger l'application de la pierre jusqu'au plafond aux extrémités latérales du bâtiment ;
- Revoir la conception des escaliers extérieurs en façade sur la rue des Explorateurs, en réduisant le nombre de paliers et en agrandissant la fenestration sur cette même façade;
- Installer une clôture d'au moins 2 mètres entre chaque entité commerciale et la portion résidentielle, doublée d'une haie dense composée d'arbustes atteignant minimalement 1,8 mètre de hauteur à maturité;
- Intégrer un système de climatisation ne nécessitant pas l'ouverture des fenêtres ;
- Utiliser des fenêtres à haute performance acoustique, composées d'un verre de 6 mm, d'un intercalaire de 12 mm et d'un verre de 8 mm ;
- Supprimer les logements projetés au sous-sol de l'immeuble de 12 logements situé en bordure de l'autoroute;
- Déplacer les quatre remises prévues au nord-ouest du terrain vers la portion est de la propriété;
- Ajuster la largeur de l'entrée charretière à 8 mètres;
- Aménager des conteneurs semi-enfouis en cour avant, à l'intérieur du périmètre de l'ensemble immobilier, en remplacement de l'espace prévu en fond de terrain pour les matières résiduelles;
- Prévoir une entrée commune pour le bâtiment faisant front avec la rue des Explorateurs.

Le tout tel qu'indiqué dans le plan projet de perspectives datant du 13 mars 2025 de R&L Architectes et le plan d'implantation de Genevière Traversy, daté du 29 janvier 2025.

Adoptée à l'unanimité
des conseillers présents

(Signé) Olivier Dumais
Maire

(Signé) Éric Boisvert
Directeur général et greffier-trésorier