



**Saint-Constant**

**Extrait du procès-verbal** de la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant tenue à l'hôtel de ville sans la présence du public, tel que permis par l'arrêté ministériel 2020-029 publié le 26 avril 2020 afin de minimiser les risques de propagation du coronavirus, le **mardi 16 juin 2020** à 19h31, à laquelle sont présents : mesdames et messieurs les conseillers David Lemelin (par vidéo conférence), André Camirand (par vidéo conférence), Gilles Lapierre (par vidéo conférence), Chantale Boudrias (par vidéo conférence), Sylvain Cazes (par vidéo conférence), Johanne Di Cesare (par vidéo conférence), Mario Perron (par vidéo conférence) et Mario Arsenault (par vidéo conférence) formant le quorum requis par la Loi sous la présidence de monsieur le maire Jean-Claude Boyer.

La directrice générale, madame Nancy Trottier, l'adjointe exécutive au cabinet du maire et à la direction générale, madame Céline Miron et la greffière, Me Sophie Laflamme sont également présentes.

276-06-20 ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÉSOLUTION – DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2020-00010 – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – LOTS 2 177 852 PTIE, 2 177 853 ET 2 177 854 (LOT PROJETÉ 6 362 290 DU CADASTRE DU QUÉBEC) – 42, RUE SAINT-PIERRE/11, RUE GUY

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'arrêté ministériel du 22 mars 2020 tout acte pris à la suite d'une procédure de remplacement n'était pas soumis à l'approbation des personnes habiles à voter;

CONSIDÉRANT que la présente résolution a été désignée comme prioritaire par le Conseil et qu'une consultation écrite a remplacé l'assemblée publique de consultation;

CONSIDÉRANT que la période de consultation de quinze (15) jours ne s'est pas terminée avant le sept (7) mai 2020, faisant en sorte que le présent projet doit donc, selon l'arrêté ministériel 2020-033, faire l'objet d'un processus référendaire;

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Constant a adopté le règlement numéro 1536-17 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT que ce règlement permet au Conseil d'autoriser, sur demande et aux conditions qu'il détermine, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT que la requérante la firme David Smith architecte dépose pour son client, Vertex construction, une demande de PPCMOI qui vise l'implantation de 8 bâtiments multifamiliaux en projet intégré sur les lots 2 177 852 ptie, 2 177 853 et 2 177 854 du cadastre du Québec situés au 42, rue Saint-Pierre et 11, rue Guy (lot projeté 6 362 290 du cadastre du Québec);

.../2

**Affaires juridiques et greffe**

Adresse postale

147, rue Saint-Pierre  
Saint-Constant, QC J5A 2G9

B 450 638-2010  
greffe@saint-constant.ca

[saint-constant.ca](http://saint-constant.ca)

CONSIDÉRANT que la demande consiste de façon plus détaillée en la démolition des deux bâtiments commerciaux (42, rue Saint-Pierre) et du bâtiment résidentiel unifamilial et ses bâtiments et équipements accessoires (11, rue Guy) pour les remplacer par un projet intégré de 119 logements répartis dans 4 bâtiments multifamiliaux à structure isolée et contiguë tous reliés par un stationnement souterrain :

- Bâtiment A : Habitation multifamiliale isolée de 26 logements d'une hauteur de 3 et 4 étages avec terrasse sur le toit;
- Bâtiment B : 3 Habitations multifamiliales contiguës de 6 logements d'une hauteur de 3 étages avec terrasse sur le toit (18 logements);
- Bâtiment C : 2 Habitations multifamiliales de 6 logements contiguës à un triplex d'une hauteur de 3 étages avec terrasse sur le toit (15 logements);
- Bâtiment D : Habitation multifamiliale de 60 logements de 5 étages avec terrasse sur le toit;

CONSIDÉRANT qu'il y aura mise en commun des espaces de stationnement intérieur et extérieur.

CONSIDÉRANT que le projet prévoit des aménagements paysagers des supports à vélos et des conteneurs semi-enfouis en commun pour l'ensemble du projet intégré.

CONSIDÉRANT que le projet présenté exploite au maximum les contraintes et la forme du terrain;

CONSIDÉRANT que la hauteur du bâtiment A a été réduite à 3 étages en bordure de la rue Guy pour s'harmoniser davantage à la hauteur des bâtiments unifamiliaux de l'autre côté de la rue;

CONSIDÉRANT que la demande est accompagnée d'un plan cadastral préparé par l'arpenteur-géomètre Jacques Beaudoin (dossier 19-26905, minute 19 972), d'un plan d'implantation également préparé par l'arpenteur-géomètre Jacques Beaudoin (dossier 19-26905-P-1, minute 19 971), d'un plan de construction préparé par David Smith, architecte (folio DS 18090, révisé le 11 février 2020) et d'un plan d'aménagement paysager préparé par Dubuc architectes paysagistes (révisés le 11 février 2020);

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

CONSIDÉRANT que les commentaires transmis suivant l'avis public de consultation écrite sur le premier projet de résolution sont les suivants :

.../3

Par monsieur Michel Vachon :

- Il est assez particulier qu'en date du 13 juin 2020, que le lot numéro 2 177 852 du cadastre du Québec soit inactif.
- Les deux ORTHO-PHOTOS, de la présentation vidéo, comportent des dichotomies, notamment quant à la présence ou l'absence du bâtiment sis au 40 rue Saint-Pierre.
- La largeur de 3 mètres pour ces cases de stationnement est déjà un minimum peut importe où elles se situent.

La largeur de 4 mètres pour les cases de stationnement pour personnes handicapées est un impératif.

Je rappelle aux membres du conseil municipal que l'esprit de la LOI ASSURANT L'EXERCICE DES DROITS DES PERSONNES HANDICAPÉES EN VUE DE LEUR INTÉGRATION SCOLAIRE, PROFESSIONNELLE ET SOCIALE interpelle aussi la ville de Saint-Constant.

Ainsi que l'adoption de la première politique sur l'accessibilité universelle par la ville de Saint-Constant.

- L'aménagement de surlargeur de manœuvre de 0 mètre et 0,90 mètre dans l'aire de stationnement intérieur, est inacceptable alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une allée de circulation se terminant en cul-de-sac doit comporter une surlargeur de manœuvre d'une largeur minimale de 1,20 mètre;
- Le conseil municipal est-il conscient des problématiques que les futurs Constantins , (bâtiment B et C), vont vivre si les cases de stationnement intérieures sont aménagées l'une derrière l'autre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'aire de stationnement pour les classes d'usages résidentiels « Habitation multifamiliale de 4 à 8 logements (H-3) » et « Habitation multifamiliale de 9 logements et plus (H-4) » doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir en marche avant sans nécessiter le déplacement de véhicules;
- Il est particulier, que depuis 2019, ces dérogations quant aux dispositions sur le stationnement du règlement de zonage 1528-19 deviennent une norme alors que les demandeurs sont différents, et ce, peu importe les types de projets pour des zones différentes.
- La ville de Saint-Constant a tenté d'adopter le projet de règlement numéro 1616-19 à l'égard de la zone H-435, dont l'article numéro 1 aurait abrogé le second alinéa de l'article 199 du règlement de zonage 1528-17. Afin passer sous silence ces dérogations à sa propre réglementation, et ce, pour tout le territoire assujetti au règlement de zonage 1528-17, et non spécifiquement à la zone H-435.
- Toutes ces dérogations au niveau du stationnement intérieur sont dues au surnombre d'unités d'habitations proposées par rapport à la superficie du terrain qui devrait être de 12 000 mètres carrés (8 bâtiments X 1500 m<sup>2</sup>) au lieu de 9 450 mètres carrés.
- On obtient une densification approximative de 120 unités d'habitation/ hectare. Je ne crois pas que le PMAD en demande autant à la ville de Saint-Constant.

.../4

- D'ailleurs en diminuant le nombre d'unités d'habitation sur le lot projeté, la problématique inhérente au stationnement serait réglée.
- De plus que la hauteur de 17 mètres, du bâtiment D (cinq étages), aussi dérogatoire, est un manque de respect pour les résidents du côté sud du bâtiment sis au 40 rue Saint-Pierre. Ils vont voir quoi ?
- Une diminution du nombre d'unités pourrait permettre le retrait d'un étage au bâtiment D.
- Ajouter 119 unités d'habitation dans ce secteur, alors que le stationnement intérieur est inapproprié ne ferait qu'exacerber la problématique de stationnement sur la rue Guy, qui est déjà interdit d'un côté de la rue.

CONSIDÉRANT le rapport favorable et les commentaires particuliers du Comité consultatif d'urbanisme à l'égard de cette demande;

Il est PROPOSÉ par monsieur Mario Perron APPUYÉ de monsieur Sylvain Cazes ET  
RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter un second projet de résolution ayant pour effet d'accorder la demande d'autorisation pour le PPCMOI numéro 2020-00010 faite par la firme David Smith architecte concernant les lots 2 177 852 ptie, 2 177 853 et 2 177 854 du cadastre du Québec, soit le 42, rue Saint-Pierre/11, rue Guy, aux conditions suivantes :

- Les raccordements d'égout sanitaire, d'égout pluvial et d'aqueduc devront être approuvés par la Division du génie;
- Un plan de drainage et de nivellement du site devra être déposé pour approbation par la Division du génie;

Les éléments suivants de la demande sont approuvés et autorisés

- La construction de 3 habitations multifamiliales contiguës de 6 logements (bâtiment B) alors que la grille des spécifications de la zone MS-309 du règlement de zonage numéro 1528-17 prescrit pour un usage multifamilial de 9 logements et plus un nombre minimal de 20 logements et alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que dans le cas des habitations multifamiliales, seuls les bâtiments de 20 logements et plus sont permis;
- La construction d'un triplex contiguë à 2 habitations multifamiliales de 6 logements (bâtiment C) alors que la grille des spécifications de la zone MS-309 du règlement de zonage numéro 1528-17 prescrit pour un usage multifamilial de 9 logements et plus un nombre minimal de 20 logements et alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que dans le cas des habitations multifamiliales, seuls les bâtiments de 20 logements et plus sont permis;

.../5

- Que le bâtiment multifamilial isolé de 60 logements donnant sur la rue Saint-Pierre (bâtiment D) soit d'une hauteur de 17 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en mètres maximale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone MS-309 comme devant être de 14 mètres maximum;
- Que les murs du bâtiment multifamilial isolé projeté de 26 logements (bâtiment A) comportent une proportion de matériaux nobles de 77 % alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation multifamiliale H-4 » doit être recouvert d'un matériau noble dans une proportion de 80 % de tous les murs;
- Que les habitations multifamiliales contiguës de 6 logements (bâtiment B) comportent une proportion de matériaux nobles de 74 % alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation multifamiliale H-3 » doit être recouvert d'un matériau noble dans une proportion de 80 % de tous les murs;
- Que les habitations multifamiliales contiguës de 6 logements et 3 logements (bâtiment C) comportent une proportion de matériaux nobles de 75 % alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation trifamiliale H-2 » et « Habitation multifamiliale H-3 » doit être recouvert d'un matériau noble dans une proportion de 80 % de tous les murs;
- Que des cases de stationnement intérieures aménagées parallèlement à un mur ou une colonne soient d'une largeur inférieure à 3 mètres, mais égale ou supérieure à 2,5 mètres alors que dans le cas présent et en raison du positionnement de certains poteaux de soutien, la largeur est inférieure au 3 mètres exigé pour certaines cases, tel que l'indique l'article 199 du règlement de zonage numéro 1528-17 qui précise que toute case de stationnement intérieur aménagée parallèlement à un mur ou à une colonne doit être d'une largeur minimale de 3 mètres (4 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour personnes handicapées). Toute autre case de stationnement intérieur doit respecter les dimensions prescrites de l'article 199;
- Que l'aire de stationnement extérieure soit recouverte à 100 % en asphalte alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de 10 cases doivent être composées à au moins 50 % de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29;
- L'aménagement de surlargeur de manoeuvre de 0 mètre et 0,90 mètre dans l'aire de stationnement intérieur alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une allée de circulation se terminant en cul-de-sac doit comporter une surlargeur de manoeuvre d'une largeur minimale de 1,20 mètre;
- Que le garage souterrain empiète de plus de 5 mètres dans la cour intérieure du projet intégré alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 5 mètres;

- Que les cases de stationnement intérieures destinées aux habitations contiguës (bâtiments B et C) soient aménagées l'une derrière l'autre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'aire de stationnement pour les classes d'usages résidentiels « Habitation multifamiliale de 4 à 8 logements (H-3) » et « Habitation multifamiliale de 9 logements et plus (H-4) » doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir en marche avant sans nécessiter le déplacement de véhicules;
- Que l'aire de stationnement extérieure empiète sur une largeur de 41,09 mètres devant la façade principale de l'habitation multifamiliale de 26 logements à l'entrée du projet (bâtiment A) alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'aucune allée d'accès ou aire de stationnement située dans la marge délimitée par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal ne doit excéder 3 mètres;
- Que l'allée d'accès soit d'une largeur de 7 mètres et que l'entrée charretière mesure 13,80 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la largeur de toute allée d'accès au stationnement pour les classes d'usage « Habitation multifamiliale de 4 à 8 logements (H-3) » ET « Habitation multifamiliale de 9 logements et plus (H-4) » doit être équivalente à celle de l'entrée charretière;
- Que l'aire de stationnement extérieur comporte des allées d'accès d'une largeur de 9,55 mètres, 9,75 mètres et 11,45 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une allée d'accès à double sens doit respecter une largeur maximale de 8 mètres;
- Que l'aire de stationnement intérieur comporte des allées de circulation d'une largeur de 5,94 mètres, 6,22 mètres, 6,39 mètres et 6,41 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée de circulation à double sens doit respecter une largeur minimale de 6,5 mètres lorsque les cases sont aménagées en angle de 90 degrés;
- Que l'entrée charretière du projet intégré soit d'une largeur de 13,80 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute entrée charretière doit respecter une largeur maximale de 8 mètres;
- Que le site comporte une superficie d'espace vert au sol de 2 975 mètres carrés alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige pour les habitations des classes d'usage multifamilial de 4 à 8 logements que la superficie minimale d'espace vert au sol corresponde à un minimum de 0,5 mètre carré de la superficie brute de plancher des bâtiments d'un projet intégré, ce qui représente 6 795 mètres carrés;
- Que le lot projeté 6 362 290 du cadastre du Québec du projet intégré ait une superficie de 9 450,6 mètres carrés alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la superficie minimale de terrain du projet intégré ne doit pas être inférieure au résultat obtenu en multipliant le nombre de bâtiments principaux par la superficie minimale de terrain inscrite à la grille des spécifications applicable, soit 12 000 mètres carrés (8 bâtiments X 1500 m<sup>2</sup>);

.../7

- Que le stationnement extérieur du projet intégré comporte une allée d'accès à sens unique d'une largeur de 4.27 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la largeur d'une allée d'accès privée située sur un terrain occupé ou destiné à l'être par un projet intégré ne doit pas être inférieur à 6 mètres;
- Que la hauteur du rez-de-chaussée de tous les bâtiments du projet intégré soit de 2.74 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la hauteur du rez-de-chaussée, soit la hauteur entre le plancher et le plafond, doit être de 3 mètres minimum;

Que la présente autorisation ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tous permis, certificats d'autorisation, approbations ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement.

Que le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.

**ADOPTÉE**

(signé)

\_\_\_\_\_  
Jean-Claude Boyer, maire

(signé)

\_\_\_\_\_  
Me Sophie Laflamme, greffière

Copie certifiée conforme ce 18 juin 2020



Me Linda Chau,  
Greffière adjointe