



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

CONSULTATION ÉCRITE SUR LE PREMIER PROJET DE RÉOLUTION NUMÉRO 145-03-20 VISANT L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) REMPLAÇANT L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PREMIER PROJET DE RÉOLUTION NUMÉRO 145-03-20 INTITULÉ « Adoption du premier 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 » ADOPTÉ EN VERTU DU RÈGLEMENT NUMÉRO 1536-17 RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

AVIS est donné par la soussignée, que lors d'une séance ordinaire tenue le mardi, 17 mars 2020, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté **le projet de résolution numéro 145-03-20 intitulé « Adoption du premier 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».**

Par sa résolution numéro 187-04-20, le Conseil a désigné ce projet de résolution comme prioritaire et a résolu que l'assemblée publique de consultation devant porter sur ce projet de résolution soit remplacée par une consultation écrite annoncée quinze (15) jours au préalable, tel que prévu à l'arrêté ministériel 2020-008 du 22 mars 2020.

Ce projet de résolution a pour objet d'autoriser 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). La demande consiste donc 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;

et d'autoriser les dérogations suivantes au règlement de zonage numéro 1528-17 de la Ville de Saint-Constant :

- Autoriser la construction de 3 habitations multifamiliales contiguës de 6 logements (bâtiment B) alors que la grille des spécifications 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;

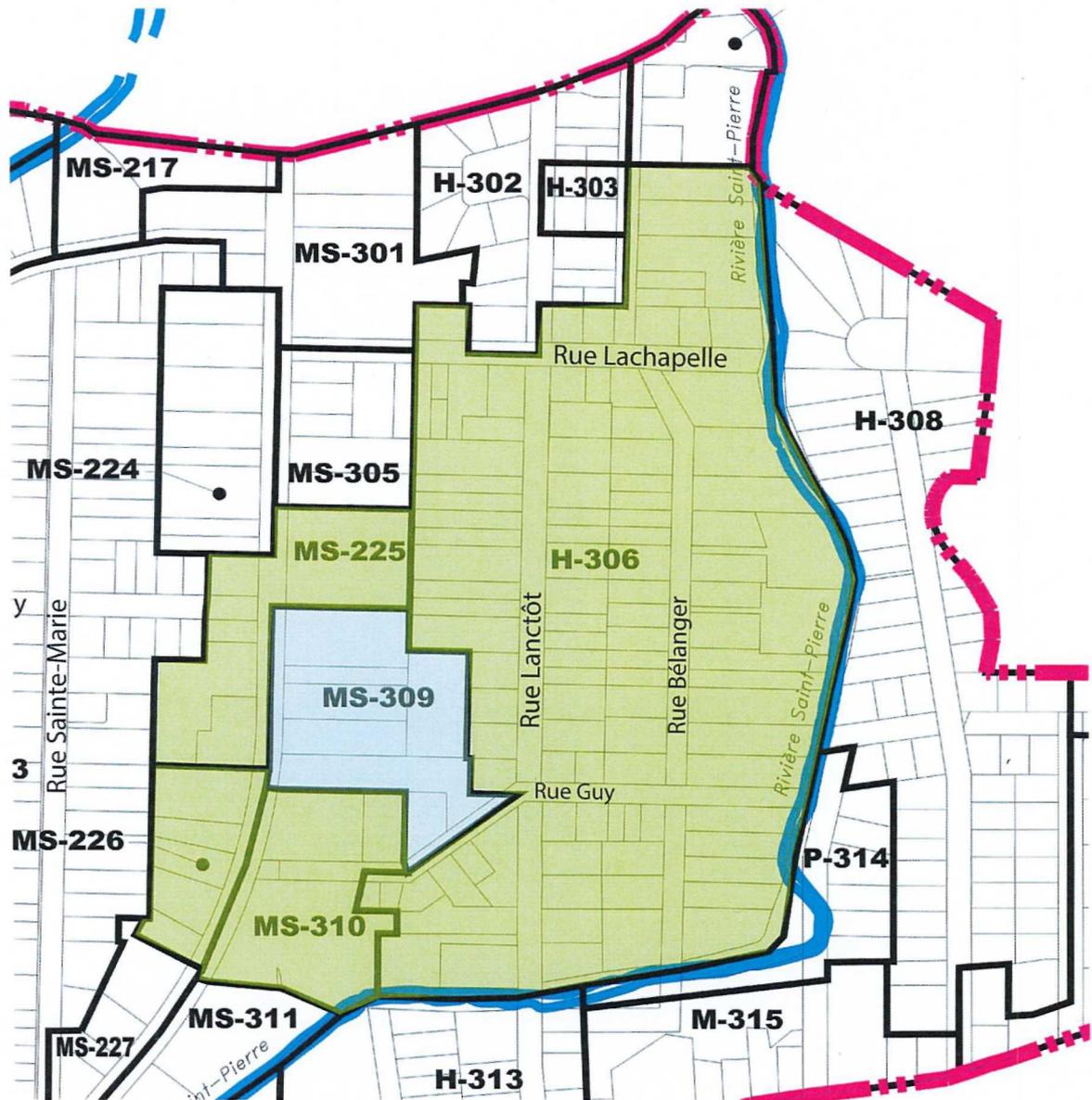
- Autoriser la construction d'un triplex contiguë à 2 habitations multifamiliales de 6 logements (bâtiment C) alors que la grille des spécifications MS-309 du règlement de zonage numéro 1528-17 prescrit pour un usage multifamilial de 9 logements et plus un nombre minimal de 20 logements et alors que 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;
- Autoriser 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 MS-309 comme devant être 14 mètres maximum;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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;

- Autoriser que les cases de stationnement intérieures destinées aux habitations contiguës (bâtiment 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;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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;
- Autoriser 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, soit 12 000 mètres carrés (8 bâtiments X 1500 m²);
- Autoriser 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 inférieure à 6 mètres;
- Autoriser 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;

Le tout 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;

Ce projet de résolution concerne une propriété située dans la zone MS-309 au règlement de zonage numéro 1528-17, laquelle est illustrée au croquis suivant :



(pour la vidéo explicative du PPCMOI-2020-00010, cliquez ici)

Que toute personne peut transmettre des commentaires écrits concernant ce projet de résolution, par courriel à : greffe@st-constant.ca ou par courrier à l'adresse suivante : Service des affaires juridiques et greffe, 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant (Québec) J5A 2G9 ou encore à la chute à courrier de l'hôtel de ville située à l'arrière du bâtiment à la Cour municipale, pour une période de quinze (15) jours, suivant la publication du présent avis, soit jusqu'au 13 mai 2020, 17h.

Le présent projet de résolution numéro 145-03-20 est disponible pour consultation sur le site internet officiel de la Ville de Saint-Constant au www.saint-constant.ca dans la section Avis publics et fait suite au présent avis.

Seule la date de publication sur le site Internet officiel de la Ville de Saint-Constant servira, le cas échéant, pour la computation des délais prévus par la Loi.

Donné à Saint-Constant, ce 30 avril 2020.

Me Sophie Laflamme, greffière
Directrice des affaires juridiques