



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 117-03-24 VISANT L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 117-03-24 INTITULÉ « Adoption du premier projet de résolution - Demande de PPCMOI numéro 2022-00122 - Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - 155, rue Saint-Pierre » 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 extraordinaire tenue le mardi, 12 mars 2024, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté **le projet de résolution numéro 117-03-24 intitulé « Adoption du premier projet de résolution - Demande de PPCMOI numéro 2022-00122 - Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - 155, rue Saint-Pierre » visant à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 20 logements au 155, rue Saint-Pierre (lots 2 429 965, 2 768 252 et 2 429 963 (lot projeté 6 524 467) du cadastre du Québec).**

Les lots 2 429 965, 2 768 252 et 2 429 963 du cadastre du Québec seront regroupés afin de créer le lot projeté 6 524 467 du cadastre du Québec.

La demande consiste de façon plus détaillée à autoriser la démolition du quadruplex situé au 155, rue Saint-Pierre et la résidence unifamiliale isolée située au 153, rue Saint-Pierre pour permettre la construction d'une habitation multifamiliale de 20 logements, de trois (3) étages (sous-sol et étages supérieurs étant considérés comme des demi-étages au sens du règlement).

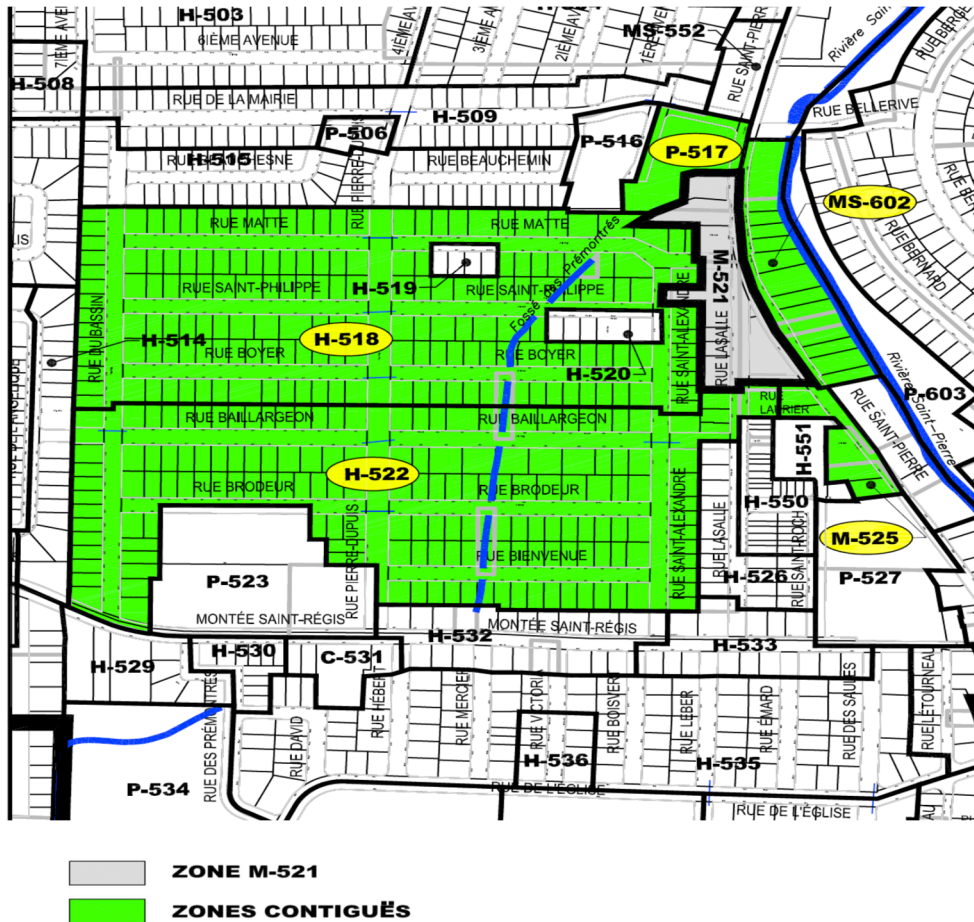
Ce projet de résolution a pour objet d'accorder la demande d'autorisation de PPCMOI et d'autoriser les dérogations suivantes au règlement de zonage numéro 1528-17 de la Ville de Saint-Constant :

- 1) Autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 20 logements (H-4) alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-521 précise que, dans le cas de la classe d'usage H-3, seules les habitations de quatre (4) logements sont permises;
- 2) Autoriser que le bâtiment multifamilial de 20 logements projeté soit à une distance de 6,45 mètres de la ligne avant (rue Saint-Pierre) alors que le règlement de zonage exige une distance minimale de 7,6 mètres;
- 3) Autoriser que le bâtiment multifamilial de 20 logements projeté soit à une distance de 6,54 mètres de la ligne arrière dans sa partie la plus rapprochée alors que le règlement de zonage exige une distance minimale de 8 mètres;
- 4) Autoriser que le bâtiment multifamilial de 20 logements projeté soit à une distance de 4,22 mètres de la ligne avant secondaire (rue Matte) alors que le règlement de zonage exige une distance minimale de 4,5 mètres;
- 5) Autoriser que le bâtiment multifamilial de 20 logements projeté soit d'une hauteur de 12,4 mètres alors que le règlement de zonage prévoit une hauteur maximale de 11 mètres.

Le tout aux conditions suivantes :

- Que l'architecture du bâtiment et l'aménagement paysager soient soumis au processus d'approbation du règlement numéro 1532-17 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- Qu'une clôture opaque soit installée aux limites de terrains qui sont communes avec un usage résidentiel des classes H-1 et H-2;
- Que le plan de drainage et de nivellement du site soit approuvé par la division du Bureau de projets;
- Que les branchements de services soient approuvés par la division du Bureau de projets.

Ce projet de résolution concerne une propriété située dans la zone M-521 au règlement de zonage numéro 1528-17, laquelle est illustrée au croquis suivant :



Ce projet de résolution conformément à la Loi, fera l'objet d'une assemblée publique de consultation qui sera tenue par le Conseil municipal le mardi, 9 avril 2024 à 18h00, au Pavillon de la biodiversité situé au 66, rue du Maçon à Saint-Constant.

Au cours de cette assemblée publique, le maire ou une personne désignée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes et les organismes qui désireront s'exprimer.

Ce projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Le projet de résolution numéro 117-03-24 fait suite au présent avis et peut également être consulté au bureau de la soussignée, à l'hôtel de ville, sise au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, durant les jours et heures habituels d'ouverture.

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 22 mars 2024.

Me Geneviève Noël, greffière adjointe
Directrice adjointe des affaires juridiques



Extrait du procès-verbal de la séance extraordinaire du Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant tenue au lieu ordinaire de ses séances, le **mardi 12 mars 2024** à 17h48, à laquelle sont présents, mesdames et messieurs les conseillers André Camirand, Gilles Lapierre, Chantale Boudrias, Sylvain Cazes, Johanne Di Cesare et Natalia Zuluaga Puyana formant le quorum requis par la Loi sous la présidence de monsieur le maire Jean-Claude Boyer.

Madame Nancy Trottier, directrice générale et Me Sophie Laflamme, greffière sont présentes.

117-03-24

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉOLUTION - DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2022-00122 - PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) - 155, RUE SAINT-PIERRE

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 le requérant 9346-0400 Québec inc. dépose une demande de PPCMOI modifiée qui vise la construction d'une habitation multifamiliale de 20 logements sur les lots 2 429 965, 2 768 252 et 2 429 963 du cadastre du Québec au 155, rue Saint-Pierre;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation (dossier 58991, minutes 1544) préparé par l'arpenteur-géomètre Nadège Clauzon, les plans de construction préparés par l'architecte Faber Cayouette et les plans d'aménagement paysager préparé par la firme Gris Orange Consultant inc.;

CONSIDÉRANT que la demande consiste de façon plus détaillée à autoriser la démolition du quadruplex situé au 155, rue Saint-Pierre et la résidence unifamiliale isolée située au 153, rue Saint-Pierre pour permettre la construction d'une habitation multifamiliale de 20 logements, de trois (3) étages (sous-sol et étages supérieurs étant considérés comme des demi-étages au sens du règlement);

CONSIDÉRANT que les lots 2 429 965, 2 768 252 et 2 429 963 du cadastre du Québec seront regroupés afin de créer le lot projeté 6 524 467 du cadastre du Québec. Le bâtiment comportera un (1) stationnement intérieur de vingt (20) cases ainsi qu'une aire de stationnement extérieure de dix (10) cases aménagées dans la cour arrière;

CONSIDÉRANT qu'un plan d'aménagement paysager a été préparé par le requérant qui prévoit la plantation de plusieurs arbres et arbustes sur le site ainsi que l'aménagement de zone tampon visant à préserver l'intimité des voisins. Une étude d'ensoleillement est également déposée avec la demande qui montre l'impact du projet sur l'ensoleillement des terrains voisins;

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

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

Il est PROPOSÉ par monsieur Gilles Lapierre ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le premier projet de résolution ayant pour effet d'accorder, conditionnellement, la demande d'autorisation de PPCMOI numéro 2022-00122 faite par 9346-0400 Québec inc., concernant les lots 2 429 965, 2 768 252 et 2 429 963 (lot projeté 6 524 467) du cadastre du Québec, soit le 155, rue Saint-Pierre, selon les conditions suivantes :

- Que l'architecture du bâtiment et l'aménagement paysager soient soumis au processus d'approbation du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Qu'une clôture opaque soit installée aux limites de terrains qui sont communes avec un usage résidentiel des classes H-1 et H-2;
- Que le plan de drainage et de nivellement du site soit approuvé par la division du Bureau de projets;
- Que les branchements de services soient approuvés par la division du Bureau de projets.

Les éléments dérogatoires au règlement de zonage numéro 1528-17 suivants de la demande sont donc approuvés et autorisés, sous réserve de la suite des procédures :

- La construction d'une habitation multifamiliale de 20 logements (H-4), alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-521 du règlement de zonage numéro 1528-17 précise que, dans le cas de la classe d'usage H-3, seules les habitations de quatre (4) logements sont permises;
- Que le bâtiment multifamilial de 20 logements projeté soit à une distance de 6,45 mètres de la ligne avant (rue Saint-Pierre), alors que la grille des spécifications M-521 du règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge avant minimale de 7,6 mètres est applicable;
- Que le bâtiment multifamilial de 20 logements projeté soit à une distance de 6,54 mètres de la ligne arrière dans sa partie la plus rapprochée, alors que la grille des spécifications M-521 du règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge arrière minimale de 8 mètres est applicable;

- Que le bâtiment multifamilial de 20 logements projeté soit à une distance de 4,22 mètres de la ligne avant secondaire (rue Matte), alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que, pour un terrain d'angle et d'angle transversal, la marge avant secondaire est établie à 4,5 mètres minimum;
- Que le bâtiment multifamilial de 20 logements projeté soit d'une hauteur de 12,4 mètres, alors que la grille des spécifications M-521 du règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en mètres maximale de 11 mètres est applicable;

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

De mandater le Service des affaires juridiques et du greffe pour que les démarches nécessaires soient entreprises afin qu'il soit tenu, une consultation publique à l'égard de ce projet.

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 13 mars 2024



Me Geneviève Noël,
Greffière adjointe