



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

### AVIS PUBLIC

CONSULTATION ÉCRITE SUR LE PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 612-12-21 VISANT L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) REMPLAÇANT L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE CONSULTATION

**À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 612-12-21 INTITULÉ « Adoption du premier projet de résolution – Demande de PPCMOI numéro 2019-00101 – Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Lot 2 868 713 du cadastre du Québec – 700, rang Saint-Régis Sud » 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, 14 décembre 2021, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté **le projet de résolution numéro 612-12-21 intitulé « Adoption du premier projet de résolution – Demande de PPCMOI numéro 2019-00101 – Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Lot 2 868 713 du cadastre du Québec – 700, rang Saint-Régis Sud »** visant à autoriser l'ajout d'usages au 700, rang Saint-Régis Sud (lot 2 868 713 du cadastre du Québec) et à faire approuver l'aménagement d'une plateforme d'entreposage des matériaux, un bassin de décantation des eaux de pluie, une butte antibruit ainsi que l'installation de clôtures pour ceinturer l'entreposage engendré par ces nouveaux usages.

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

- Autoriser les activités d'un Éco-centre (**9813**) du groupe d'usage « Industrie lourde (I-3) », alors que la grille des spécifications applicable à la zone A-725 du règlement de zonage numéro 1528-17 autorise seulement les usages « Culture du sol (A-1) », « Élevage (A-2) », « Culture de cannabis (A-4) » et l'usage « Habitation unifamiliale isolée (H1) »;
- Autoriser les activités récupération de matériaux secs issus de la construction et de la démolition incluant le concassage de brique et de béton (**487**) du groupe d'usage « Infrastructure et équipements lourds (P-4) », alors que la grille des spécifications applicable à la zone A-725 du règlement de zonage numéro 1528-17 autorise seulement les usages « Culture du sol (A-1) », « Élevage (A-2) », « Culture de cannabis (A-4) » et l'usage « Habitation unifamiliale isolée (H1) »;
- Autoriser les activités de dépôt à neige (**4880**) du groupe d'usage « Infrastructure et équipements (P-4) », alors que la grille des spécifications applicable à la zone A-725 du règlement de zonage numéro 1528-17 autorise seulement les usages « Culture du sol (A-1) », « Élevage (A-2) », « Culture de cannabis (A-4) » et l'usage « Habitation unifamiliale isolée (H1) »;
- Autoriser l'installation d'une clôture d'une hauteur de 3 mètres dans la cour marge avant, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute clôture doit respecter une hauteur maximale de 1 mètre dans la cour avant;
- Autoriser que les activités d'entreposage soient effectuées dans la marge avant, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'entreposage en marge avant est interdit;

- Autoriser qu'une section de la clôture qui ceinture l'aire d'entreposage dans la marge avant ne soit pas opaque, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute clôture pour aire d'entreposage ne peut être ajourée que sur une superficie de 25 % et l'emplacement entre deux éléments ne doit en aucun cas excéder 0,05 mètre;
- Autoriser l'entreposage extérieur de catégorie 2 et catégorie 3 sur le site pour l'usage « Industrie lourde I-3 », alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'entreposage extérieur n'est un usage autorisé que lorsque spécifiquement indiqué à la grille de spécifications ce qui n'est pas autorisé dans la grille de spécifications applicable à la zone A-725;
- Autoriser l'entreposage extérieur de catégorie 2 et catégorie 3 sur le site pour l'usage « Infrastructure et équipements (P-4) », alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'entreposage extérieur n'est un usage autorisé que lorsque spécifiquement indiqué à la grille de spécifications ce qui n'est pas autorisé dans la grille de spécifications applicable à la zone A-725;
- Autoriser les activités de transbordement de matières résiduelles non fertilisantes (**9814**) du groupe d'usage « Industrie lourde (I-3) », alors que la grille des spécifications applicable à la zone A-725 du règlement de zonage numéro 1528-17 autorise seulement les usages « Culture du sol (A-1) », « Élevage (A-2) », « Culture de cannabis (A-4) » et l'usage « Habitation unifamiliale isolée (H1) »;

Les éléments suivants de la demande ont été refusés par la résolution numéro 612-12-21 :

Éléments refusés :

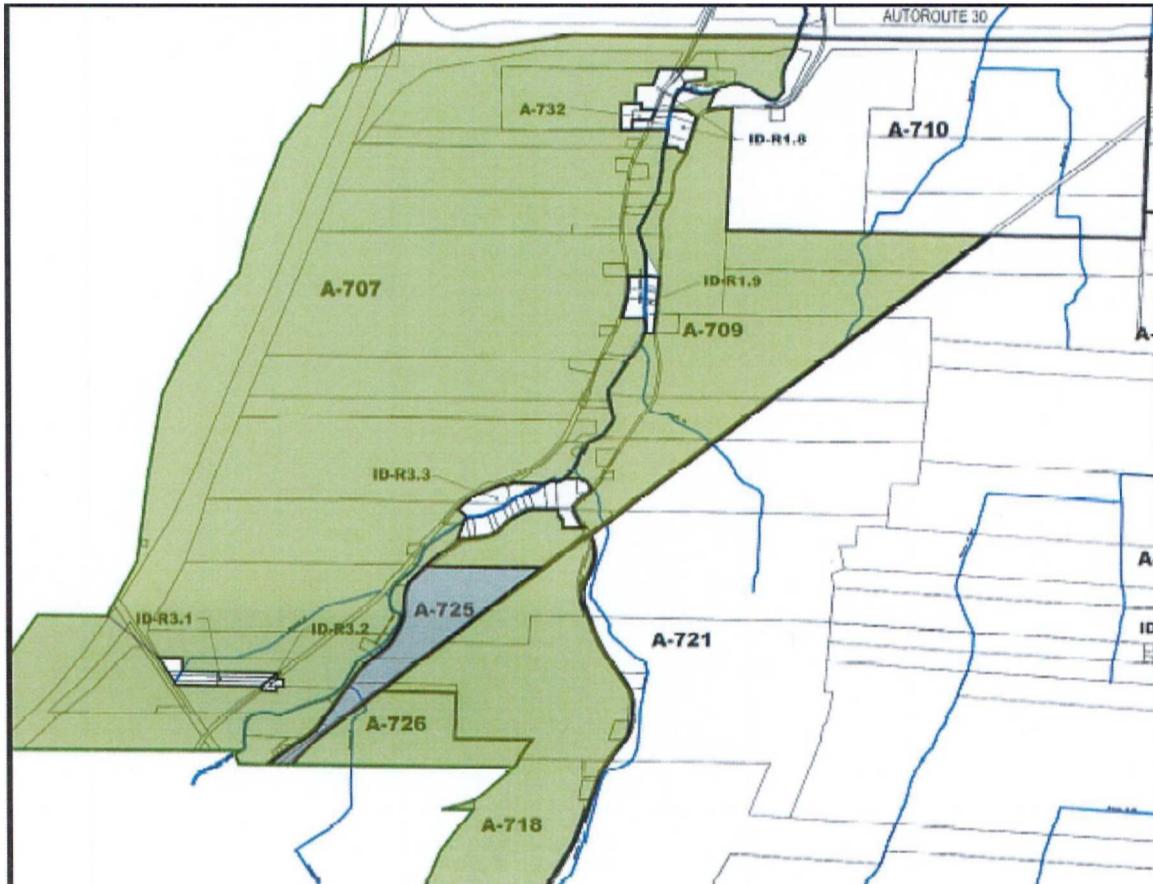
- Les activités de transbordement de matières résiduelles fertilisantes (**9814**) du groupe d'usage « Industrie lourde (I-3) », alors que la grille des spécifications applicable à la zone A-725 du règlement de zonage numéro 1528-17 autorise seulement les usages « Culture du sol (A-1) », « Élevage (A-2) », « Culture de cannabis (A-4) » et l'usage « Habitation unifamiliale isolée (H1) »;
- L'utilisation d'agrégats recyclés (béton, brique, asphalte concassé) pour des travaux de remblai afin d'aménager une aire d'entreposage dans la cour arrière, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tous les matériaux secs, tels que définis par la *Loi sur la qualité de l'environnement* (pavage, bordures, etc.) ainsi que le bois et autres matériaux de construction sont strictement prohibés;

Le tout aux conditions suivantes :

- La butte antibruit d'une dimension de 5 mètres de hauteur par 20 mètres de largeur devra être prolongée jusqu'à la clôture opaque située dans la cour arrière;
- Des plantations de type saule arctique devront être effectuées sur la pente extérieure de la butte antibruit;
- Le remblai d'agrégats recyclés devra être retiré de la zone de remblai;
- La circulation des véhicules lourds devra se faire par les routes 207 ou 221 en évitant d'utiliser le rang Saint-Régis Sud en direction ou en provenance de la montée Saint-Régis, et ce, en tout temps;

- Nonobstant le fait que cet élément soit refusé, la Ville accepte temporairement le remblai au sol dans la partie arrière gauche du site afin de permettre la réalisation de la butte. Ce remblai devra être retiré en totalité une fois la butte terminée ou dans un délai maximal d'un (1) an après l'entrée en vigueur du PPCMOI, le cas échéant. Cette exigence pourrait être retirée advenant que le ministère de l'Environnement autorise le demandeur à conserver ce remblai en place.
- Le demandeur devra s'engager à limiter le plus possible les nuisances provenant des activités réalisées sur le site.

Ce projet de résolution concerne une propriété située dans la zone A-725 au règlement de zonage numéro 1528-17, laquelle est illustrée au croquis suivant :



(pour la vidéo explicative du PPCMOI-2019-00101, cliquez [ici](#))

Que toute personne peut transmettre des commentaires écrits concernant ce projet de résolution, par courriel à : [greffe@saint-constant.ca](mailto:greffe@saint-constant.ca) ou par courrier à l'adresse suivante : Service des affaires juridiques et greffe, 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant (Québec) J5A 0W6 ou encore à la chute à courrier de l'hôtel de ville situé à l'arrière du bâtiment, **pour une période de quinze (15) jours**, suivant la publication du présent avis, soit jusqu'au 3 janvier 2022, 8h00 (considérant le congé des fêtes).

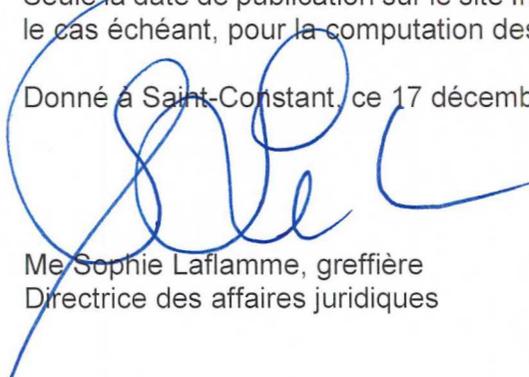
Ce projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Le présent projet de résolution numéro 612-12-21 est disponible pour consultation sur le site internet officiel de la Ville de Saint-Constant au [www.saint-constant.ca](http://www.saint-constant.ca) dans la section « Avis publics » et fait suite au présent avis.

Ce projet de résolution 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 17 décembre 2021.



Me Sophie Laflamme, greffière  
Directrice des affaires juridiques



**Saint-Constant**

**Extrait du procès-verbal** de la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant tenue au lieu ordinaire de ses séances, le **mardi 14 décembre 2021** à 19h30, à laquelle sont présents : mesdames et messieurs les conseillers David Lemelin, André Camirand, Gilles Lapierre, Chantale Boudrias, Sylvain Cazes, Johanne Di Cesare, Mario Perron et Natalia Zuluaga Puyana, formant le quorum requis par la Loi sous la présidence de monsieur le maire Jean-Claude Boyer.

La directrice générale, madame Nancy Trottier et la greffière, Me Sophie Laflamme sont également présentes.

612-12-21 ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION – DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2019-00101 – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – LOT 2 868 713 DU CADASTRE DU QUÉBEC – 700, RANG SAINT-RÉGIS SUD

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 compagnie requérante 9148-6811 Québec inc. dépose une demande de PPCMOI qui vise à ajouter des usages au 700, rang Saint-Régis Sud (lot 2 868 713 du cadastre du Québec) et à faire approuver l'aménagement d'une plateforme d'entreposage des matériaux, un bassin de décantation des eaux de pluie, une butte antibruit ainsi que l'installation de clôtures pour ceinturer l'entreposage engendré par ces nouveaux usages;

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Constant a adressé une demande de modification du schéma d'aménagement à la Municipalité Régionale de Comté de Roussillon (MRC de Roussillon) pour remplacer l'affectation « Agricole commerciale » par une affectation « Agricole industrielle » pour le terrain visé par la demande de PPCMOI;

.../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 MRC de Roussillon a approuvé la demande de modification du schéma d'aménagement par l'adoption du Règlement 201;

CONSIDÉRANT que la requérante a obtenu l'autorisation de la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec (CPTAQ), sous certaines conditions, pour l'exploitation d'un écocentre, d'un dépôt à neige, le transbordement de matériaux résiduels incluant les matières fertilisantes, ainsi que le recyclage de matériaux secs issus de la construction et la démolition incluant le concassage de brique et de béton (dossier 428504);

CONSIDÉRANT que la demande vise à ajouter de nouveaux usages sur un terrain utilisé comme centre de recyclage de métaux depuis novembre 1978;

CONSIDÉRANT qu'il est avantageux de regrouper certains des usages demandés sur un même site loin des habitations;

CONSIDÉRANT qu'il n'existe pas d'autres emplacements sur le territoire de Saint-Constant pouvant recevoir ce type d'usage;

CONSIDÉRANT que le potentiel agricole du terrain est nul puisque celui-ci se retrouve sur la liste des terrains contaminés;

CONSIDÉRANT que la compagnie prévoit entreposer les matières résiduelles fertilisantes (boues) sur la parcelle de terrain qui est présentement en culture qui se retrouve à l'extérieur de la zone protégée par droits acquis reconnus par la CPTAQ;

CONSIDÉRANT que l'entreposage et le concassage de briques et de béton s'effectueront à l'intérieur des bâtiments ce qui réduit le risque d'émission de poussière ou de bruit excessif pour le voisinage;

CONSIDÉRANT que la Ville évalue l'opportunité d'établir ses activités de dépôt à neige sur le site;

CONSIDÉRANT que les matières résiduelles non fertilisantes proviendront de la collecte d'ordures ménagères et déchets assimilés;

CONSIDÉRANT que les matières résiduelles non fertilisantes seront déchargées à l'extérieur dans la cour arrière;

.../3



CONSIDÉRANT que les activités de transbordement de matières non fertilisantes risquent d'engendrer des odeurs:

CONSIDÉRANT que les activités de triage et broyage des matières résiduelles non fertilisantes s'effectueront à l'intérieur des bâtiments:

CONSIDÉRANT que l'ajout des activités de transbordement de matières résiduelles non fertilisantes risque d'augmenter de façon significative la circulation de camions lourds dans le secteur:

CONSIDÉRANT que les travaux de remblai pour aménager l'aire d'entreposage ont débuté sans certificat d'autorisation et que les matériaux utilisés ne sont pas conformes:

CONSIDÉRANT que le certificat d'autorisation 2019-00936 émis le 26 septembre 2019, prévoyait une butte anti-bruit qui ceinturerait l'ensemble de la cour arrière:

CONSIDÉRANT que le propriétaire souhaite réduire l'étendue de la butte antibruit pour augmenter l'aire d'entreposage d'un futur dépôt à neige:

CONSIDÉRANT que la cour arrière du site donne sur la future route verte:

CONSIDÉRANT qu'il est dans l'intérêt de la Ville qu'une butte antibruit soit aménagée sur l'ensemble de la cour arrière de manière à isoler visuellement l'aire d'entreposage et le dépôt à neige de la voie publique et de la future route verte:

CONSIDÉRANT que des haies de cèdres ont été plantées à l'endroit où la clôture dans la marge avant n'est pas opaque:

CONSIDÉRANT que la haie de cèdres permet de dissimuler l'aire d'entreposage:

CONSIDÉRANT les documents A-1 à J-7 du Service de l'aménagement du territoire et du développement économique:

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



Il est PROPOSÉ par monsieur André Camirand APPUYÉ de madame Chantale Boudrias ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le premier projet de résolution ayant pour effet d'accorder partiellement la demande d'autorisation de PPCMOI numéro 2019-00101 faite par la compagnie 9148-6811 Québec inc., concernant le lot 2 868 713 du cadastre du Québec, soit le 700, rang Saint-Régis Sud.

Les éléments suivants de la demande sont donc approuvés et autorisés, sous réserve de la suite des procédures :

Éléments approuvés :

- Les activités d'un Éco-centre (**9813**) du groupe d'usage « Industrie lourde (I-3) », alors que la grille des spécifications applicable à la zone A-725 du règlement de zonage numéro 1528-17 autorise seulement les usages « Culture du sol (A-1) », « Élevage (A-2) », « Culture de cannabis (A-4) » et l'usage « Habitation unifamiliale isolée (H1) »;
- Les activités récupération de matériaux secs issus de la construction et de la démolition incluant le concassage de brique et de béton (**487**) du groupe d'usage « Infrastructure et équipements lourds (P-4) », alors que la grille des spécifications applicable à la zone A-725 du règlement de zonage numéro 1528-17 autorise seulement les usages « Culture du sol (A-1) », « Élevage (A-2) », « Culture de cannabis (A-4) » et l'usage « Habitation unifamiliale isolée (H1) »;
- Les activités de dépôt à neige (**4880**) du groupe d'usage « Infrastructure et équipements (P-4) », alors que la grille des spécifications applicable à la zone A-725 du règlement de zonage numéro 1528-17 autorise seulement les usages « Culture du sol (A-1) », « Élevage (A-2) », « Culture de cannabis (A-4) » et l'usage « Habitation unifamiliale isolée (H1) »;
- L'installation d'une clôture d'une hauteur de 3 mètres dans la cour marge avant, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute clôture doit respecter une hauteur maximale de 1 mètre dans la cour avant;

.../5



- Que les activités d'entreposage soient effectuées dans la marge avant, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'entreposage en marge avant est interdit:
- Qu'une section de la clôture qui ceinture l'aire d'entreposage dans la marge avant ne soit pas opaque, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute clôture pour aire d'entreposage ne peut être ajourée que sur une superficie de 25 % et l'emplacement entre deux éléments ne doit en aucun cas excéder 0.05 mètre:
- L'entreposage extérieur de catégorie 2 et catégorie 3 sur le site pour l'usage « Industrie lourde I-3 », alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'entreposage extérieur n'est un usage autorisé que lorsque spécifiquement indiqué à la grille de spécifications ce qui n'est pas autorisé dans la grille de spécifications applicable à la zone A-725:
- L'entreposage extérieur de catégorie 2 et catégorie 3 sur le site pour l'usage « Infrastructure et équipements (P-4) », alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'entreposage extérieur n'est un usage autorisé que lorsque spécifiquement indiqué à la grille de spécifications ce qui n'est pas autorisé dans la grille de spécifications applicable à la zone A-725:
- Les activités de transbordement de matières résiduelles non fertilisantes **(9814)** du groupe d'usage « Industrie lourde (I-3) », alors que la grille des spécifications applicable à la zone A-725 du règlement de zonage numéro 1528-17 autorise seulement les usages « Culture du sol (A-1) », « Élevage (A-2) », « Culture de cannabis (A-4) » et l'usage « Habitation unifamiliale isolée (H1) »;

Les éléments suivants de la demande sont donc refusés :

Éléments refusés :

- Les activités de transbordement de matières résiduelles fertilisantes **(9814)** du groupe d'usage « Industrie lourde (I-3) », alors que la grille des spécifications applicable à la zone A-725 du règlement de zonage numéro 1528-17 autorise seulement les usages « Culture du sol (A-1) », « Élevage (A-2) », « Culture de cannabis (A-4) » et l'usage « Habitation unifamiliale isolée (H1) »:

.. /6



- L'utilisation d'agrégats recyclés (béton, brique, asphalte concassé) pour des travaux de remblai afin d'aménager une aire d'entreposage dans la cour arrière, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tous les matériaux secs, tels que définis par la *Loi sur la qualité de l'environnement* (pavage, bordures, etc.) ainsi que le bois et autres matériaux de construction sont strictement prohibés:

Conditions :

- La butte antibruit d'une dimension de 5 mètres de hauteur par 20 mètres de largeur devra être prolongée jusqu'à la clôture opaque située dans la cour arrière (plan I-3 du Service de l'aménagement du territoire et du développement économique);
- Des plantations de type saule arctique devront être effectuées sur la pente extérieure de la butte antibruit;
- Le remblai d'agrégats recyclés devra être retiré de la zone de remblai (plan I-3 du Service de l'aménagement du territoire et du développement économique).
- La circulation des véhicules lourds devra se faire par les routes 207 ou 221 en évitant d'utiliser le rang Saint-Régis Sud en direction ou en provenance de la montée Saint-Régis, et ce, en tout temps;
- Nonobstant le fait que cet élément soit refusé, la Ville accepte temporairement le remblai au sol dans la partie arrière gauche du site afin de permettre la réalisation de la butte. Ce remblai devra être retiré en totalité une fois la butte terminée ou dans un délai maximal d'un (1) an après l'entrée en vigueur du PPCMOI. Cette exigence pourrait être retirée advenant que le ministère de l'Environnement autorise le demandeur à conserver ce remblai en place;
- Le demandeur devra s'engager à limiter le plus possible les nuisances provenant des activités réalisées sur le site.

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

.../7



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

**ADOPTÉE**

(signé)

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

(signé)

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

Copie certifiée conforme ce 15 décembre 2021.



Me Linda Chau,  
Greffière adjointe