

PROVINCE DE QUÉBEC VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 281-06-22 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 281-06-22 INTITULÉ « ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION – DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2021-00155 – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – LOT PROJETÉ 6 446 272 DU CADASTRE DU QUÉBEC – 37, 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. 7 juin 2022, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté le projet de résolution numéro 281-06-22 intitulé « Adoption du premier projet de résolution – Demande de PPCMOI numéro 2021-00155 – Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Lot projeté 6 446 272 du cadastre du Québec – 37, rue Saint-Pierre » visant la construction d'une habitation multifamiliale de 51 logements répartis sur 5 étages dont une partie du bâtiment reposera sur des colonnes et celui-ci comportera un stationnement souterrain de 47 cases ains qu'une aire de stationnement extérieure de 30 cases aménagées au niveau du rez-de-chaussée de la partie arrière du bâtiment.

Ce projet de résolution a notamment pour but d'autoriser les dérogations suivantes aux règlements de construction numéro 1630-19 et de zonage numéro 1528-17 de la Ville de Saint-Constant .

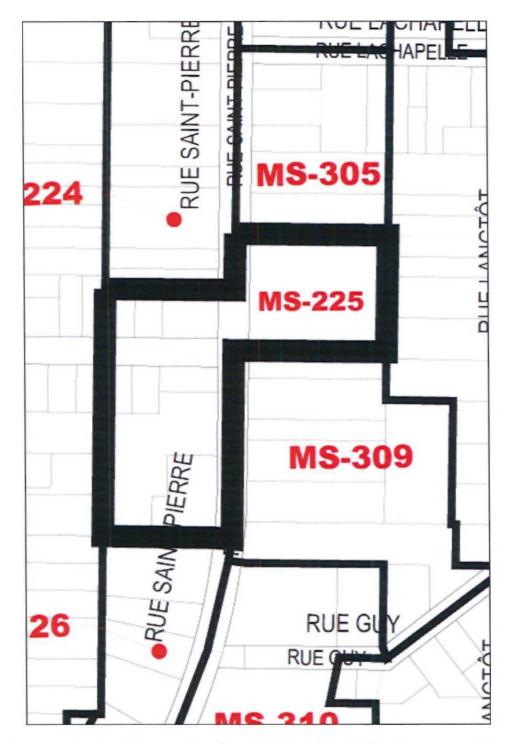
- Autoriser qu'une partie du bâtiment principal soit supportée par des colonnes/pilotis, alors que le règlement de construction numéro 1630-19 précise qu'un bâtiment principal incluant les bâtiments accessoires de type garage attenant ou intégré doivent reposer sur des fondations continues avec des empattements appropriés à l'abri du gel.
- Autoriser que le bâtiment comporte un espace rapport/bâti terrain de 0.18. alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un rapport espace bâti/terrain minimale de 0.25 est applicable à un bâtiment principal.
- Autoriser que l'habitation multifamiliale projetée soit recouverte par un matériau noble sur une proportion de 70 %, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que 80 % de tous les murs d'un bâtiment principal de cette classe d'usage doivent être recouverts de matériaux nobles.
- Autoriser que la construction souterraine empiète de 11.85 mètres dans la cour latérale, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiétement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 5 mètres
- Autoriser que la construction souterraine empiète de 6,65 mètres dans la cour latérale, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiétement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 5 mètres.

- Autoriser que l'aire de stationnement extérieure de 30 cases soit recouverte à 100 % en asphalte, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de dix (10) cases, doivent être composée à au moins 50 % de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29.
- Autoriser que l'aire de stationnement souterrain comporte des surlargeurs de manœuvre de 0,93 mètre, 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 de 1,20 mètre.
- Autoriser que l'aire de stationnement extérieure comporte des luminaires installés au plafond, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement comportant 12 cases de stationnement ou plus doit être pourvue d'un système d'éclairage sur poteau dont la lumière est projetée vers le sol.
- Autoriser que le site comporte une superficie d'espace vert au sol de 1199,37 mètres carrés, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige que la superficie minimale d'espace vert au sol corresponde à un minimum de 0,5 mètre carré de la superficie brute de plancher du bâtiment principal, ce qui représente 2590,36 mètres carrés.
- Autoriser que la hauteur du rez-de-chaussée des bâtiments de 35 et 51 logements (bâtiments A et D) 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.
- Autoriser que la demande de permis de construction du bâtiment multifamilial de 51 logements ne soit pas assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 1532-17, alors que le règlement précise que les demandes de construction pour les zones visées sont assujetties aux dispositions dudit règlement.

Le tout aux conditions suivantes :

- Qu'un dépôt de garantie irrévocable représentant 0,5 % de la valeur des travaux de construction (min. 500 \$, max. 20 000 \$) soit déposé avant l'émission des permis de construction de manière à permettre aux représentants de la Ville de Saint-Constant d'utiliser les fonds nécessaires pour réaliser les travaux d'aménagement advenant que les travaux ne soient pas effectués conformément aux plans approuvés par le Conseil;
- Que le plan de drainage et de nivellement du site soit approuvé par le Service de l'Aménagement du territoire, du Développement économique et du Bureau de projets;
- Que les lattes de bois soient remplacées par des lattes en bois de composite de type New Tech Wood;
- Que des conteneurs semi-enfouis soient aménagés sur la dalle de propreté.

Ce projet de résolution concerne une propriété située dans la zone MS-225 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, 21 juin 2022 à 18h45, au Pavillon de la biodiversité, 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 ou de son entrée en vigueur et entendra les personnes et les organismes qui désireront s'exprimer.

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

Le présent projet de résolution numéro 281-06-22 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.

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 9 juin 2022.

Me Sophie Laflamme, greffière Directrice 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 7 juin 2022 à 18h30, 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.

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

281-06-22

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION – DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2021-00155 – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – LOT PROJETÉ 6 446 272 DU CADASTRE DU QUÉBEC – 37, 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 la compagnie requérante Habitations Atlas dépose une demande de PPCMOI qui vise la construction d'une habitation multifamiliale de 51 logements au 37, rue Saint-Pierre (lot projeté 6 446 272 du cadastre du Québec);

CONSIDÉRANT le plan d'implantation et de lotissement (dossier 57719, minute 1053) préparé par l'arpenteure-géomètre Nadège Clauzon, les plans de construction de la firme BG architectes et le plan d'aménagement de Faber Cayouette;

CONSIDÉRANT que de façon plus détaillée, le projet consiste à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de cinquante et un (51) logements répartis sur cinq (5) étages dont une partie du bâtiment reposera sur des colonnes. Le bâtiment comportera un stationnement souterrain de quarante-sept (47) cases ainsi qu'une aire de stationnement extérieure de trente (30) cases aménagées au niveau rez-de-chaussée de la partie arrière du bâtiment;

CONSIDÉRANT que le projet est situé dans un secteur où la densification est encouragée;

.../2

Affaires juridiques et Greffe

Adresse postale 147, rue Saint-Pierre Saint-Constant, QC J5A 0W6 450 638-2010 greffe@saint-constant.ca



CONSIDÉRANT que le stationnement aménagé au niveau du rez-de-chaussée ne sera pas visible de la voie publique puisqu'une zone tampon sera aménagée le long des lignes latérales et arrière;

CONSIDÉRANT qu'un projet de règlement est en voie d'adoption pour permettre l'aménagement de garage intégré ouvert pour les habitations multifamiliales;

CONSIDÉRANT qu'il serait souhaitable que des conteneurs semi-enfouis soient aménagés sur la dalle de propreté;

CONSIDÉRANT qu'il serait souhaitable de remplacer les lattes de bois sur le garage ouvert par un matériau qui ne nécessite pas d'entretien et qui ne pourrit pas tel que le bois de composite New Tech Wood (voir plan D Service de l'Aménagement du territoire, du Développement économique et du Bureau de projets);

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 Mario Perron APPUYÉ de monsieur Sylvain Cazes ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le premier projet de résolution ayant pour effet d'accorder la demande d'autorisation de PPCMOI numéro 2021-00155 faite par la compagnie Habitation Atlas, concernant le lot projeté 6 446 272 du cadastre du Québec, soit le 37, rue Saint-Pierre, selon les conditions suivantes :

- Qu'un dépôt de garantie irrévocable représentant 0,5 % de la valeur des travaux de construction (min. 500 \$, max. 20 000 \$) soit déposé avant l'émission des permis de construction de manière à permettre aux représentants de la Ville de Saint-Constant d'utiliser les fonds nécessaires pour réaliser les travaux d'aménagement advenant que les travaux ne soient pas effectués conformément aux plans approuvés par le Conseil;
- Que le plan de drainage et de nivellement du site soit approuvé par le Service de l'Aménagement du territoire, du Développement économique et du Bureau de projets;
- Que les lattes de bois soient remplacées par des lattes en bois de composite de type New Tech Wood;
- Que des conteneurs semi-enfouis soient aménagés sur la dalle de propreté.

.../3



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

- Autoriser qu'une partie du bâtiment principal soit supportée par des colonnes/pilotis, alors que le règlement de construction numéro 1630-19 précise qu'un bâtiment principal, incluant les bâtiments accessoires de type garage attenant ou intégré doivent reposer sur des fondations continues avec des empattements appropriés à l'abri du gel.
- Autoriser que le bâtiment comporte un espace rapport/bâti terrain de 0,18, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un rapport espace bâti/terrain minimale de 0,25 est applicable à un bâtiment principal.
- Autoriser que l'habitation multifamiliale projetée soit recouverte par un matériau noble sur une proportion de 70 %, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que 80 % de tous les murs d'un bâtiment principal de cette classe d'usage doivent être recouverts de matériaux nobles.
- Autoriser que la construction souterraine empiète de 11,85 mètres dans la cour latérale, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiétement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 5 mètres.
- Autoriser que la construction souterraine empiète de 6,65 mètres dans la cour latérale, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiétement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 5 mètres.
- Autoriser que l'aire de stationnement extérieure de 30 cases soit recouverte à 100 % en asphalte, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de dix (10) cases, doivent être composée à au moins 50 % de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29.
- Autoriser que l'aire de stationnement souterrain comporte des surlargeurs de manœuvre de 0,93 mètre, 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 de 1,20 mètre.
- Autoriser que l'aire de stationnement extérieure comporte des luminaires installés au plafond, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement comportant 12 cases de stationnement ou plus doit être pourvue d'un système d'éclairage sur poteau dont la lumière est projetée vers le sol.

.../4



- Autoriser que le site comporte une superficie d'espace vert au sol de 1199,37 mètres carrés, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige que la superficie minimale d'espace vert au sol corresponde à un minimum de 0,5 mètre carré de la superficie brute de plancher du bâtiment principal, ce qui représente 2590,36 mètres carrés
- Autoriser que la hauteur du rez-de-chaussée des bâtiments de 35 et 51 logements (bâtiments A et D) soit de 2.74 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 precise que la hauteur du rez-de-chaussée soit la hauteur entre le plancher et le plafond, doit être de 3 mètres minimum.
- Autoriser que la demande de permis de construction du bâtiment multifamilial de 51 logements ne soit pas assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 1532-17 alors que le règlement précise que les demandes de construction pour les zones visées sont assujetties aux dispositions dudit règlement.

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.

De déléguer à la greffière le pouvoir de fixer la date. Theure et le lieu de l'assemblée publique de consultation sur ce projet.

ADOPTÉE

| (signé) | (signė) |
|--------------------------|------------------------------|
| Jean-Claude Boyer, maire | Me Sophie Laflamme greffière |

Copie certifiée conforme ce 8 juin 2022.

Me Geneviève Noël, Greffière adjointe