



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 666-12-23 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 666-12-23 INTITULÉ « Adoption du premier projet de résolution – Demande de PPCMOI numéro 2023-00068 – Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – 239, 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 ordinaire tenue le mardi, 12 décembre 2023, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté **le projet de résolution numéro 666-12-23 intitulé « Adoption du premier projet de résolution – Demande de PPCMOI numéro 2023-00068 – Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – 239, rue Saint-Pierre »** visant à autoriser la construction d'une habitation unifamiliale isolée et d'une habitation unifamiliale jumelée sur le lot 2 869 228 du cadastre du Québec qui est vacant depuis la démolition de la résidence portant le numéro civique 239, rue Saint-Pierre.

Le lot 2 869 228 du cadastre du Québec sera subdivisé afin de créer les lots 6 582 138, 6 582 139 et 6 582 151 du cadastre du Québec.

CONSIDÉRANT que la demande consiste de façon plus détaillée à autoriser la construction d'une habitation unifamiliale isolée (lot projeté 6 582 139 du cadastre du Québec au 239, rue Saint-Pierre) et la construction d'une habitation unifamiliale jumelée (lot projeté 6 582 138 du cadastre du Québec au 1, rue de l'Église et lot projeté 6 582 151 du cadastre du Québec au 3, rue de l'Église);

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

Habitation unifamiliale isolée (239, rue Saint-Pierre) (lot projeté 6 582 139 du cadastre du Québec)

- 1) Autoriser que la somme des marges latérales soit de 4,01 mètres, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige un minimum de 5 mètres;
- 2) Autoriser que la marge arrière soit de 5,77 mètres, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige un minimum de 6 mètres;
- 3) Autoriser que le lot comporte une largeur de 13,32 mètres, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige une largeur minimale de 15 mètres;
- 4) Autoriser que le lot comporte une profondeur de 19,02 mètres, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige une profondeur minimale de 27 mètres;
- 5) Autoriser que le lot comporte une superficie de 275 mètres carrés, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige une superficie minimale de 405 mètres carrés;

- 6) Autoriser que la marge avant secondaire soit de 2 mètres, alors que le règlement de zonage exige un minimum de 4,5 mètres;
- 7) Autoriser que le garage privé intégré soit à une distance de 2 mètres de la ligne avant secondaire, alors que le règlement de zonage exige une distance minimale de 4,5 mètres;
- 8) Autoriser que le garage privé intégré soit à une distance de 5,77 mètres de la ligne arrière, alors que le règlement de zonage exige une distance minimale de 6 mètres;
- 9) Autoriser que le garage privé intégré soit à une distance de 2 mètres de la ligne avant secondaire, alors que le règlement de zonage exige une distance minimale de 4,5 mètres;
- 10) Autoriser que la demande de permis de construction du bâtiment ne soit pas assujettie au règlement numéro 1532-17 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Habitation unifamiliale jumelée (1 et 3, rue de l'Église) (lots projetés 6 582 138 et 6 582 151 du cadastre du Québec)

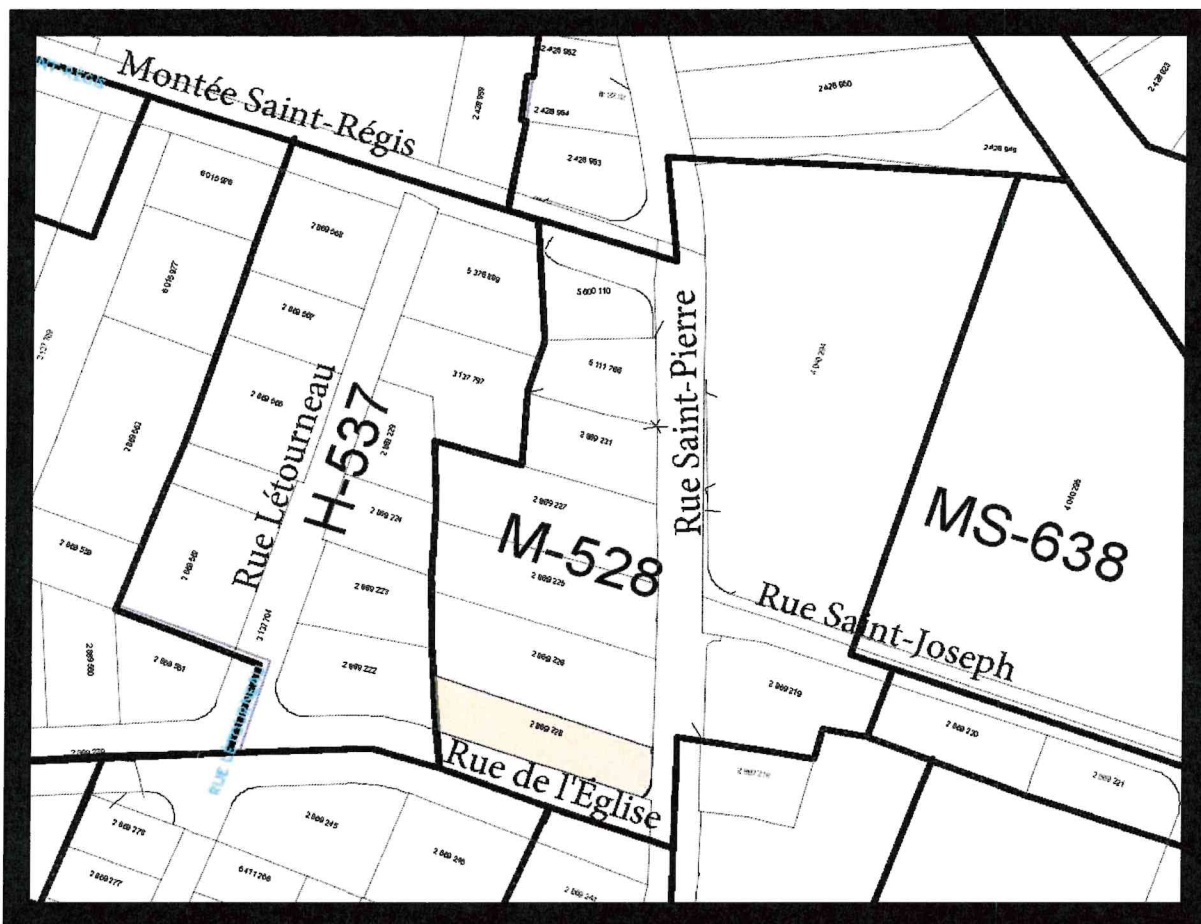
- 1) Autoriser la construction d'une habitation unifamiliale jumelée sur les lots projetés 6 582 138 et 6 582 151, alors que le règlement de zonage autorise seulement l'implantation de bâtiments unifamiliaux à structure isolée dans la zone M-528;
- 2) Autoriser que la marge avant de l'habitation unifamiliale jumelée sur le lot projeté 6 582 138 soit de 2 mètres, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige un minimum de 4 mètres;
- 3) Autoriser que la marge avant de l'habitation unifamiliale jumelée sur le lot projeté 6 582 151 soit de 2 mètres, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige un minimum de 4 mètres;
- 4) Autoriser que la marge latérale gauche de l'habitation unifamiliale jumelée sur le lot projeté 6 582 138 soit de 0 mètre, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige un minimum de 1,5 mètre;
- 5) Autoriser que la marge latérale droite de l'habitation unifamiliale jumelée sur le lot projeté 6 582 151 soit de 0 mètre, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige un minimum de 1,5 mètre;
- 6) Autoriser que la marge arrière de l'habitation unifamiliale jumelée sur le lot projeté 6 582 138 soit de 2,08 mètres, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige un minimum de 6 mètres;
- 7) Autoriser que la marge arrière de l'habitation unifamiliale jumelée sur le lot projeté 6 582 151 soit de 2,23 mètres, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige un minimum de 6 mètres;
- 8) Autoriser que le lot projeté 6 582 138 comporte une profondeur de 13,32 mètres, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige une profondeur minimale de 27 mètres;
- 9) Autoriser que le lot projeté 6 582 151 comporte une profondeur de 13,45 mètres, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige une profondeur minimale de 27 mètres;

- 10) Autoriser que le lot projeté 6 582 138 comporte une superficie de 220 mètres carrés, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige une superficie minimale de 405 mètres carrés;
- 11) Autoriser que le lot projeté 6 582 151 comporte une superficie de 267,3 mètres carrés, alors que la grille des spécifications applicable à la zone M-528 exige une superficie minimale de 405 mètres carrés;
- 12) Autoriser que le bâtiment principal et le garage intégré projetés sur le lot projeté 6 582 138 soient implantés à 0 mètre de la ligne latérale gauche (mur mitoyen), alors que le règlement précise que la marge latérale minimale applicable pour une pièce habitable et un bâtiment accessoire intégré et attenant est de 1,5 mètre et 1 mètre respectivement lorsqu'un bâtiment jumelé ou contigu n'est pas autorisé à la grille des spécifications (M-528);
- 13) Autoriser que le bâtiment principal et le garage intégré projetés sur le lot projeté 6 582 151 soient implantés à 0 mètre de la ligne latérale droite (mur mitoyen) alors que le règlement précise que la marge latérale minimale applicable pour une pièce habitable et un bâtiment accessoire intégré et attenant est de 1,5 mètre et 1 mètre respectivement lorsqu'un bâtiment jumelé ou contigu n'est pas autorisé à la grille des spécifications (M-528);
- 14) Autoriser que le garage privé intégré de l'habitation unifamiliale jumelée sur le lot projeté 6 582 138 soit à une distance de 2 mètres de la ligne avant, alors que le règlement exige une distance minimale de 4 mètres;
- 15) Autoriser que le garage privé intégré de l'habitation unifamiliale jumelée sur le lot projeté 6 582 151 soit à une distance de 2 mètres de la ligne avant, alors que le règlement exige une distance minimale de 4 mètres;
- 16) Autoriser que les demandes de permis de construction des bâtiments unifamiliaux jumelés sur les lots projetés 6 582 138 et 6 582 151 ne soient pas assujetties au règlement numéro 1532-17 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Le tout aux conditions suivantes :

- Que chaque terrain comporte un arbre à grand déploiement (chênes, érable, etc.) dans la cour avant;
- Que les ouvertures (portes et fenêtres) des bâtiments soient de couleur blanche.

Ce projet de résolution concerne une propriété située dans la zone M-528 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 janvier 2024 à 18h, 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 présent projet de résolution numéro 666-12-23 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 20 décembre 2023.


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 12 décembre 2023** à 19h33, 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.

666-12-23

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉOLUTION – DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2023-00068 – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – 239, 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 monsieur Jean-François Simoneau dépose une demande de PPCMOI qui vise la construction d'une habitation unifamiliale isolée et d'une habitation unifamiliale jumelée sur le lot 2 869 228 du cadastre du Québec qui est vacant depuis la démolition de la résidence portant le numéro civique 239, rue Saint-Pierre;

CONSIDÉRANT le plan cadastral parcellaire (dossier JPG-16193, minute 11844) et le plan d'implantation (dossier JPG-16193, minute 12170) préparés par l'arpenteur-géomètre Jean-Philippe Grondin et les plans de construction et d'aménagement paysager préparés par Bastiani Architecture;

CONSIDÉRANT que le lot 2 869 228 du cadastre du Québec sera subdivisé afin de créer les lots 6 582 138, 6 582 139 et 6 582 151 du cadastre du Québec;

Affaires juridiques et Greffe

Adresse postale
147, rue Saint-Pierre
Saint-Constant, QC J5A 0W6

450 638-2010
greffe@saint-constant.ca

CONSIDÉRANT que la demande consiste de façon plus détaillée à autoriser la construction d'une habitation unifamiliale isolée (lot projeté 6 582 139 du cadastre du Québec au 239, rue Saint-Pierre) et la construction d'une habitation unifamiliale jumelée (lot projeté 6 582 138 du cadastre du Québec au 1, rue de l'Église et lot projeté 6 582 151 du cadastre du Québec au 3, rue de l'Église);

CONSIDÉRANT que la profondeur du terrain actuel rend la propriété propice à un projet de redéveloppement;

CONSIDÉRANT que la densification du site respecte le cadre bâti du secteur (densification douce);

CONSIDÉRANT que le projet introduit une nouvelle architecture dans le secteur qui s'harmonise avec les bâtiments existants au niveau des formes et au niveau des matériaux de revêtement utilisés;

CONSIDÉRANT que les dimensions des lots projetés sont de faible dimension, mais permettent l'aménagement de cour adéquate pour les usages projetés;

CONSIDÉRANT que la surlargeur de l'emprise gazonnée sur la rue de l'Église atténue l'impact du faible recul des bâtiments par rapport à la ligne avant;

CONSIDÉRANT qu'il serait souhaitable de remplacer un (1) des lilas japonais dans la cour avant des lots projetés par un (1) arbre de grand déploiement (chêne, érable, etc.);

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 la demande d'autorisation de PPCMOI numéro 2023-00068 faite par monsieur Jean-François Simoneau, concernant le lot 2 869 228 (lots projetés 6 582 138, 6 582 139 et 6 582 151 du cadastre du Québec), soit le 239, rue Saint-Pierre, selon les conditions suivantes :

- Que chaque terrain comporte un arbre à grand déploiement (chênes, érable, etc.) dans la cour avant;

- Que les ouvertures (portes et fenêtres) des bâtiments soient de couleur blanche.

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 :

Habitation unifamiliale isolée (lot projeté 6 582 139 du cadastre du Québec) :

- Que la somme des marges latérales soit de 4,01 mètres;
- Que la marge arrière soit de 5,77 mètres;
- Que le lot comporte une largeur de 13,32 mètres, une profondeur de 19,02 mètres et une superficie de 275 mètres carrés;
- Que la marge avant secondaire soit de 2 mètres;
- Que le garage privé intégré soit à une distance de 2 mètres de la ligne avant secondaire et qu'il soit à une distance de 5,77 mètres de la ligne arrière et à une distance de 2 mètres de la ligne avant secondaire;
- Que la demande de permis de construction du bâtiment ne soit pas assujettie au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural;

Habitation unifamiliale jumelée (lots projetés 6 582 138 et 6 582 151 du cadastre du Québec) :

- Que la construction d'une habitation unifamiliale jumelée soit autorisée;
- Que la marge avant soit de 2 mètres (lots projetés 6 582 138 et 6 582 151 du cadastre du Québec), les marges latérales gauche (lot projeté 6 582 138 du cadastre du Québec) et droite (lot projeté 6 582 151 du cadastre du Québec) soit de 0 mètre, la marge arrière soit de 2,08 mètres (lot projeté 6 582 138 du cadastre du Québec) et 2,23 mètres (lot projeté 6 582 151 du cadastre du Québec);
- Qu'une profondeur de 13,32 mètres (lot projeté 6 582 138 du cadastre du Québec) et de 13,45 mètres (lot projeté 6 582 151 du cadastre du Québec) soit autorisée;
- Qu'une superficie de 220 mètres carrés (lot projeté 6 582 138 du cadastre du Québec) et 267,3 mètres (lot projeté 6 582 151 du cadastre du Québec) soit autorisée;
- Que le bâtiment principal et le garage intégré projetés (lot projeté 6 582 138 du cadastre du Québec) soit implanté à 0 mètre de la ligne latérale gauche;
- Que le garage privé intégré (lot projeté 6 582 151 du cadastre du Québec) soit à une distance de 2 mètres de la ligne avant;
- Que les demandes de permis de construction des bâtiments (lots projetés 6 582 138 et 6 582 151 du cadastre du Québec) ne soient pas assujetties au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural;

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.

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.

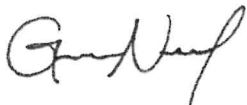
Que le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.

ADOPTÉE

(Signé)
Jean-Claude Boyer, maire

(Signé)
Me Sophie Laflamme, greffière

Copie certifiée conforme ce 13 décembre 2023



Me Geneviève Noël,
Greffière adjointe