



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

ENTRÉE EN VIGUEUR
RÈGLEMENTS NUMÉRO 1811-23 ET 1822-23

AVIS est donné par la soussignée, greffière de la Ville de Saint-Constant, que lors d'une séance tenue le 20 juin 2023, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté les règlements suivants :

- 1811-23 modifiant le règlement de zonage numéro 1528-17, afin de créer la zone H-307 à même une partie de la zone H-306;
- 1822-23 modifiant le règlement numéro 1804-23 concernant l'imposition d'une contribution destinée à financer tout ou en partie des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux, afin de modifier les éléments relatifs à la contribution;

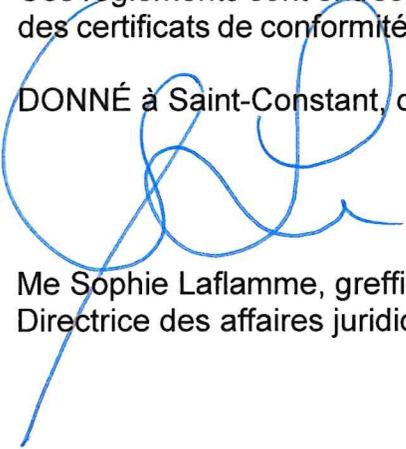
Ces règlements sont déposés au greffe de la Ville, au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, où toute personne intéressée peut en prendre connaissance pendant les heures régulières de bureau.

Les présents règlements sont également disponibles pour consultation sur le site Internet officiel de la Ville de Saint-Constant au www.saint-constant.ca dans la section « Avis publics » et font 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.

Ces règlements sont entrés en vigueur le 30 juin 2023, soit à la date de délivrance des certificats de conformité par la Municipalité régionale de comté de Roussillon.

DONNÉ à Saint-Constant, ce 3 juillet 2023.



Me Sophie Laflamme, greffière
Directrice des affaires juridiques



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

RÈGLEMENT NUMÉRO 1811-23

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
NUMÉRO 1528-17, AFIN DE CRÉER LA ZONE
H-307 À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE
H-306

PROPOSÉ PAR :
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

AVIS DE MOTION :	18 AVRIL 2023
ADOPTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT :	18 AVRIL 2023
CONSULTATION PUBLIQUE :	2 MAI 2023
ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT :	16 MAI 2023
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ PAR LA MRC DE ROUSSILLON :	
ENTRÉE EN VIGUEUR :	

CONSIDÉRANT qu'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de modifier le règlement de zonage numéro 1528-17 ;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 18 avril 2023 et qu'un projet de règlement a dûment été déposé par un membre du Conseil lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 18 avril 2023;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 Le feuillet numéro 1 du plan de zonage en annexe A du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifié par la création de la zone H-307 à même une partie de la zone H-306.

Les limites de la nouvelle zone H-307 créée sont les suivantes :

- Au nord : Par une partie de la rue Lachapelle et par les lignes arrière et latérale du lot 2 177 904 du cadastre du Québec;
- À l'est : Par la limite entre les lots 3 111 714 , 2 177 936 et 2 177 897 du cadastre du Québec et la rue Lanctôt ;
- Au sud : Par les limites entre les lots 2 177 897 et 2 177 896 du cadastre du Québec;
- À l'ouest : Par la limite entre les lots 2 177 901, 2 177 861, 2 177 860 et les lots 2 177 895, 2 177 896, 2 177 897, 3 111 711 et 2 177 903 du cadastre du Québec.

Les limites de la zone H-306 modifiée sont les suivantes :

- Au nord : Par la ligne latérale gauche du lot 2 178 141, par une partie de la rue Bélanger, par les lignes arrière des lots 2 177 946 et 2 177 948 du cadastre du Québec et par une partie de la rue Lanctôt;
- À l'est : Par la rivière Saint-Pierre et par les limites arrière des lots sur la rue Bélanger;
- Au sud : Par la rivière Saint-Pierre et par les limites latérales de lots riverains sur la rue Lanctôt et la rue Bélanger;
- À l'ouest : Par les limites arrière des lots sur la rue Lanctôt, par les lignes avant des lots 2 177 897 et 2 177 936 du cadastre du Québec, par la limite latérale du lot 3 111 714 du cadastre du Québec, par la rue Lachapelle et par une partie de la rue Guy.

Le tout tel que montré au plan joint en annexe 1 au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 2 L'annexe B du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifiée par l'ajout de la grille des spécifications applicable à la nouvelle zone H-307 jointe en annexe 2 au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 3 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à la séance du 2023.

Jean-Claude Boyer, maire

Me Sophie Laflamme, greffière

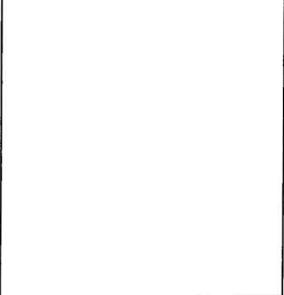
ANNEXE 1
PLAN DESCRIPTIF DU REDÉCOUPAGE DE LA ZONE H-306 ET DE LA
CRÉATION DE LA ZONE H-307



Ville de
Saint Constant

RÈGLEMENT DE ZONAGE : 1811-23

CRÉATION DE LA ZONE H-307

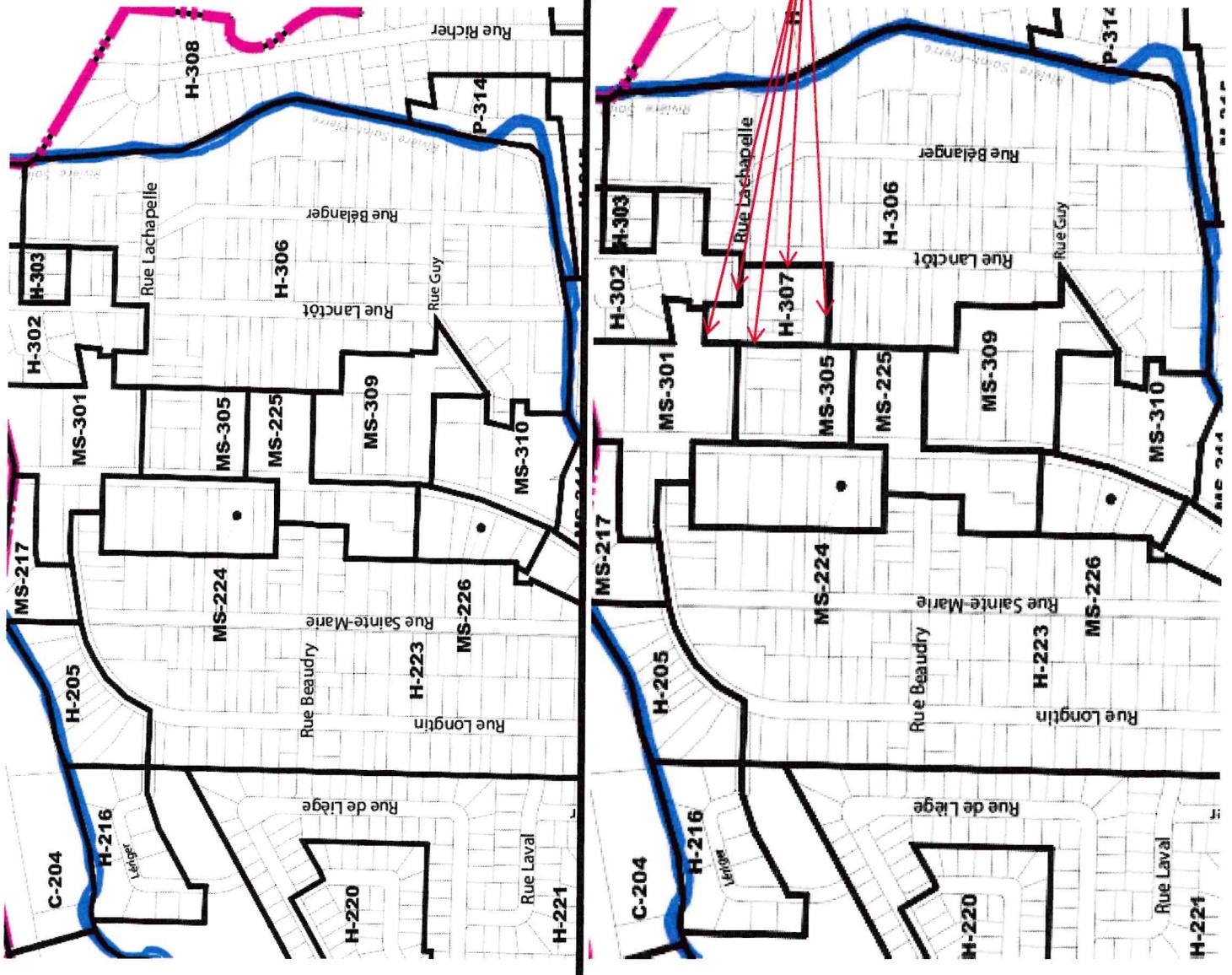


Yasmine Koulouch
 préparé par:
 Yasmine Koulouch
 approuvé par:
 XXXX-XXXX
 de sesler
 maire
 Mars 2023
 date:
 secrétaire-trésorier

AVANT

APRÈS

Nouvelles limites
de la zone H-307



ANNEXE 2
GRILLE DES SPÉCIFICATIONS APPLICABLE À LA ZONE H-307

Grille des spécifications

Numéro de zone: **H-307**

Dominance d'usage: **H**

USAGES	Habitat	unifamiliale	H-1							
		bi et trifamiliale	H-2							
		multifamiliale de 4 à 8 logements	H-3		X					
		multifamiliale de 9 logements et plus	H-4							
		maison mobile	H-5							
		collective	H-6							
	Commerce	détail et services de proximité	C-1							
		détail local	C-2							
		service professionnels spécialisés	C-3							
		hébergement et restauration	C-4							
		divertissement et activités récréotourist.	C-5							
		détail et services contraignants	C-6							
		débit d'essence	C-7							
		vente et services reliés à l'automobile	C-8							
		artériel	C-9							
		gros	C-10							
		lourd et activité para-industrielle	C-11							
	Industrie	prestige	I-1							
		légère	I-2							
		lourde	I-3							
extractive		I-4								
Institutionnel	parc, terrain de jeux et espace naturel	P-1								
	institutionnel et administratif	P-2								
	communautaire	P-3								
	infrastructure et équipement	P-4								
Agricole	culture du sol	A-1								
	élevage	A-2								
	élevage en réclusion	A-3								
Cons.	conservation	CO-1								
	récréation	CO-2								
Permis exclus	usages spécifiquement permis		(1)							
	usages spécifiquement exclus									
BÂTIMENT	Structure	isolée		X	X					
		jumelée								
		contiguë								
	Marges	avant (m)	min.	7(2)	7(2)					
		latérale (m)	min.	2	2					
		latérales totales (m)	min.	3						
		arrière (m)	min.	9	9					
	Dimension	largeur (m)	min.	7,5	7,5					
		hauteur (étages)	min.	2	2					
		hauteur (étages)	max.	3	3					
hauteur (m)		min.								
hauteur (m)		max.								
superficie totale de plancher (m ²)		min.	160	160						
nombre d'unités de logement/bâtiment		max.								
catégorie d'entreposage extérieur autorisé										
projet intégré			X	X						
TERRAIN	largeur (m)	min.	13,5	13,5						
	profondeur (m)	min.	45	45						
	superficie (m ²)	min.	605	605						
DIVERS	Dispositions particulières		(2,3,4,5)	(2,3,4,5)						
	P.A.E.									
	P.I.I.A.		X	X						
	Numéro du règlement									
	Entrée en vigueur (date)									



DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Habitation trifamiliale.
- 2) Nonobstant l'article du présent règlement traitant des marges avant minimales ou marges latérales minimales sur rue d'un bâtiment principal adjacent à un ou plusieurs bâtiments principaux existants, un nouveau bâtiment peut s'implanter en fonction de la marge avant minimale prévue à la grille sans égard aux marges avant des habitations mitoyennes.
- 3) Pour les habitations trifamiliales et pour les habitations de quatre (4) logements, outre une galerie ou un perron donnant accès au rez-de-chaussée ou au sous-sol, les balcons, galeries et perrons ne sont pas autorisés sur la façade.
- 4) Voir la Section 13.7 du présent règlement, Dispositions relatives aux zones de niveau sonore élevé aux abords du réseau routier, Articles 1492 et 1493.
- 5) Voir le Chapitre 13, Section 13.7, Dispositions relatives aux zones de niveau sonore élevé aux abords du réseau ferroviaire, Article 1494 alinéa 1) Triage ferroviaire 1000 mètres.



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

RÈGLEMENT NUMÉRO 1822-23

MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1804-23 CONCERNANT L'IMPOSITION D'UNE CONTRIBUTION DESTINÉE À FINANCER TOUT OU EN PARTIE DES DÉPENSES LIÉES À L'AJOUT, L'AGRANDISSEMENT OU LA MODIFICATION D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX, AFIN DE MODIFIER LES ÉLÉMENTS RELATIFS À LA CONTRIBUTION.

PROPOSÉ PAR :
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

AVIS DE MOTION :	30 MAI 2023
ADOPTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT :	30 MAI 2023
CONSULTATION PUBLIQUE :	13 JUIN 2023
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ PAR LA MRC DE ROUSSILLON :	
ENTRÉE EN VIGUEUR :	

CONSIDÉRANT qu'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de modifier le règlement numéro 1804-23 concernant l'imposition d'une contribution destinée à financer tout ou en partie des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance extraordinaire du Conseil tenue le 30 mai 2023 et qu'un projet de règlement a dûment été déposé par un membre du Conseil lors de la séance extraordinaire du Conseil tenue le 30 mai 2023;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 L'article 5 du règlement numéro 1804-23 concernant l'imposition d'une contribution destinée à financer tout ou en partie des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux est remplacé par l'article suivant :

« **ARTICLE 5** La délivrance d'un permis de construction est assujettie au paiement par le requérant préalablement à la demande de permis de construction, d'une contribution visant la réalisation d'un projet suivant :

- 1° La construction d'un bâtiment partiellement ou entièrement résidentiel de neuf (9) unités de logement et plus;
- 2° L'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment qui à terme ajoutera neuf (9) unités de logement et plus;
- 3° La construction d'un bâtiment, ou d'un groupe de bâtiment, sur un même terrain, en une ou plusieurs phases comportant au total neuf (9) unités de logement et plus;

Nonobstant ce qui précède, dans le cadre d'un projet intégré, le nombre d'unités de logement sera comptabilisé pour l'ensemble de l'immeuble, et non par bâtiment.

Cette contribution est exigible préalablement à la délivrance d'un permis de construction pour un projet assujetti qui a fait l'objet ou non d'une entente pour travaux municipaux selon le règlement numéro 1351-11 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux et ses amendements ou d'une autorisation selon le règlement numéro 1536-17 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et ses amendements. »

ARTICLE 2 L'article 6 du règlement numéro 1804-23 concernant l'imposition d'une contribution destinée à financer tout ou en partie des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux est remplacé par l'article suivant :

« **ARTICLE 6** La contribution financière de base prévue aux fins du présent règlement est calculée comme suit :

- 1° 5 000 \$ par unité de logement faisant partie d'un bâtiment destiné à être une résidence pour personnes âgées (RPA) ;
- 2° 7 500 \$ par unité de logement. »

ARTICLE 3 L'article 7 du règlement numéro 1804-23 concernant l'imposition d'une contribution destinée à financer tout ou en partie des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux est remplacé par l'article suivant :

« **ARTICLE 7** La contribution visée aux articles 5 et 6 du présent règlement est modulée en fonction des réductions suivantes :

1° une réduction est applicable en fonction de la densité résidentielle brute prévue pour le projet immobilier visé, au terme de l'intervention faisant l'objet de la demande de permis de construction ou du certificat d'autorisation, selon les ratios établis au Tableau 1 — Modulation en fonction de la densité :

Tableau 1 — Modulation en fonction de la densité

Niveau de densité	Réduction
Moins de 40 logements par hectare	0 %
40 à 64 logements par hectare	5 %
65 logements à 99 logements par hectare	15 %
100 logements par hectare et plus	25 %

2° une réduction est applicable aux projets immobiliers visés qui comprennent une certaine proportion de superficies commerciale par rapport à la superficie du rez-de-chaussée, selon les proportions établies au Tableau 2 — Modulation en fonction de la cohabitation des usages, pour autant que cet usage soit maintenu pendant les soixante (60) mois suivant l'obtention du permis de construction ou du certificat d'autorisation :

Tableau 2 — Modulation en fonction de la cohabitation des usages

Proportion de superficies commerciales par rapport à la superficie du rez-de-chaussée	Réduction
Plus de 50 % et moins de 100 %	15 %
100 %	25 %

3° une réduction est applicable aux projets immobiliers visés qui obtiennent un certificat environnemental LEED, une certification APH select ou une certification RCFI, selon le niveau de la certification obtenue tel que prescrit au Tableau 3 — Modulation en fonction du niveau de certification environnementale :

Tableau 3 — Modulation en fonction du niveau de certification environnementale

Certification	Réduction
LEED — Certifié	5 %
LEED — Argent	10 %
LEED — Or ou APH select	15 %
LEED — Platine ou RCFI	25 %

4° une réduction est applicable aux projets immobiliers ayant des logements dits abordables. Cette réduction est applicable seulement pour les logements abordables. Un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Si le même immeuble contient des logements abordables ainsi que des logements au prix du marché, seuls les logements abordables feront l'objet d'une réduction, tel que prescrit au Tableau 4 — Réduction pour les logements abordables :

Tableau 4 — Réduction pour les logements abordables

Certification	Réduction
Logements abordables	25 %

Les réductions sont cumulables entre elles sur un même projet, jusqu'à l'obtention d'une réduction maximale de 50 % de la contribution visée aux articles 5 et 6 du présent règlement, sauf dans le cas d'un immeuble ayant des logements abordables, dont le cumul des réductions peut atteindre 75 %, pour seulement les logements dits abordables, tels que définis au Tableau 4 du présent article.

Les différents paliers pour une même réduction ne sont toutefois pas cumulatifs, même si les conditions de réduction sont rencontrées simultanément. Dans le cas où un projet immobilier visé rencontre plus d'un palier de réduction, le palier de réduction le plus élevé s'applique. »

ARTICLE 4 L'article 12 « **EXEMPTION DU VERSEMENT DE LA CONTRIBUTION POUR FINS DE PARC** » du règlement numéro 1804-23 concernant l'imposition d'une contribution destinée à financer tout ou en partie des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux est remplacé par l'article suivant :

« **ARTICLE 12** L'immeuble qui a fait l'objet de contribution visée par le présent règlement est exempt de toute contribution pour fins de parc qui serait exigé préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement ou de construction selon le règlement de lotissement et le règlement de zonage en vigueur.

Nonobstant ce qui précède, ladite exemption est applicable seulement si une demande de permis de construction, d'agrandissement ou de transformation, visé par le présent règlement, est déposée dans un délai maximal de douze (12) mois suivant l'établissement d'une contribution pour fin de parc. Dans ce cas, la contribution pour fin de parc devra être acquittée par le demandeur et lui sera remboursée, si celui-ci dépose une demande complète de permis de construction, d'agrandissement ou de transformation, visé par le présent règlement, dans les délais prescrits. »

ARTICLE 5 Le règlement numéro 1804-23 concernant l'imposition d'une contribution destinée à financer tout ou en partie des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux est modifié par l'ajout de l'article 12.1 suivant :

« EXCLUSIONS

ARTICLE 12.1 L'exigence d'une contribution n'est pas applicable :

- a) à un organisme public au sens du premier alinéa de l'article 3 de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1);
- b) à un centre de la petite enfance au sens de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance* (RLRQ, c. S-4.1.1);
- c) à la reconstruction d'un immeuble résidentiel qui a été détruit et qui n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements existants le jour précédant la destruction de l'immeuble;
- d) à la construction ou l'aménagement d'un logement complémentaire au sens du règlement de zonage en vigueur;
- e) au bâtiment destiné à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8).

Nonobstant ce qui précède, ladite exclusion ne vise pas les logements dits abordables.

- f) Également, un projet immobilier qui répond à la condition suivante devra tout de même acquitter, à l'émission du permis de construction, d'agrandissement ou de transformation, l'équivalent de 10 % du calcul de la contribution, incluant le cumul de réductions, applicables à leur projet immobilier. La condition applicable est la suivante :
 - 1. Le projet doit avoir fait l'objet d'une résolution par le Conseil d'approbation au plus tard le 16 mai 2023 en vertu des règlements en vigueur concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A), les dérogations mineures, les usages conditionnels ou les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (P.P.C.M.O.I.);

ARTICLE 6 Le présent règlement abroge et remplace le projet de règlement numéro 1818-23 modifiant le règlement numéro 1804-23 concernant l'imposition d'une contribution destinée à financer tout ou en partie des dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux, afin de modifier les éléments relatifs à la contribution.

ARTICLE 7 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à la séance du 2023.

Jean-Claude Boyer, maire

Me Sophie Laflamme, greffière