



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

**AVIS DU DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET
PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)**

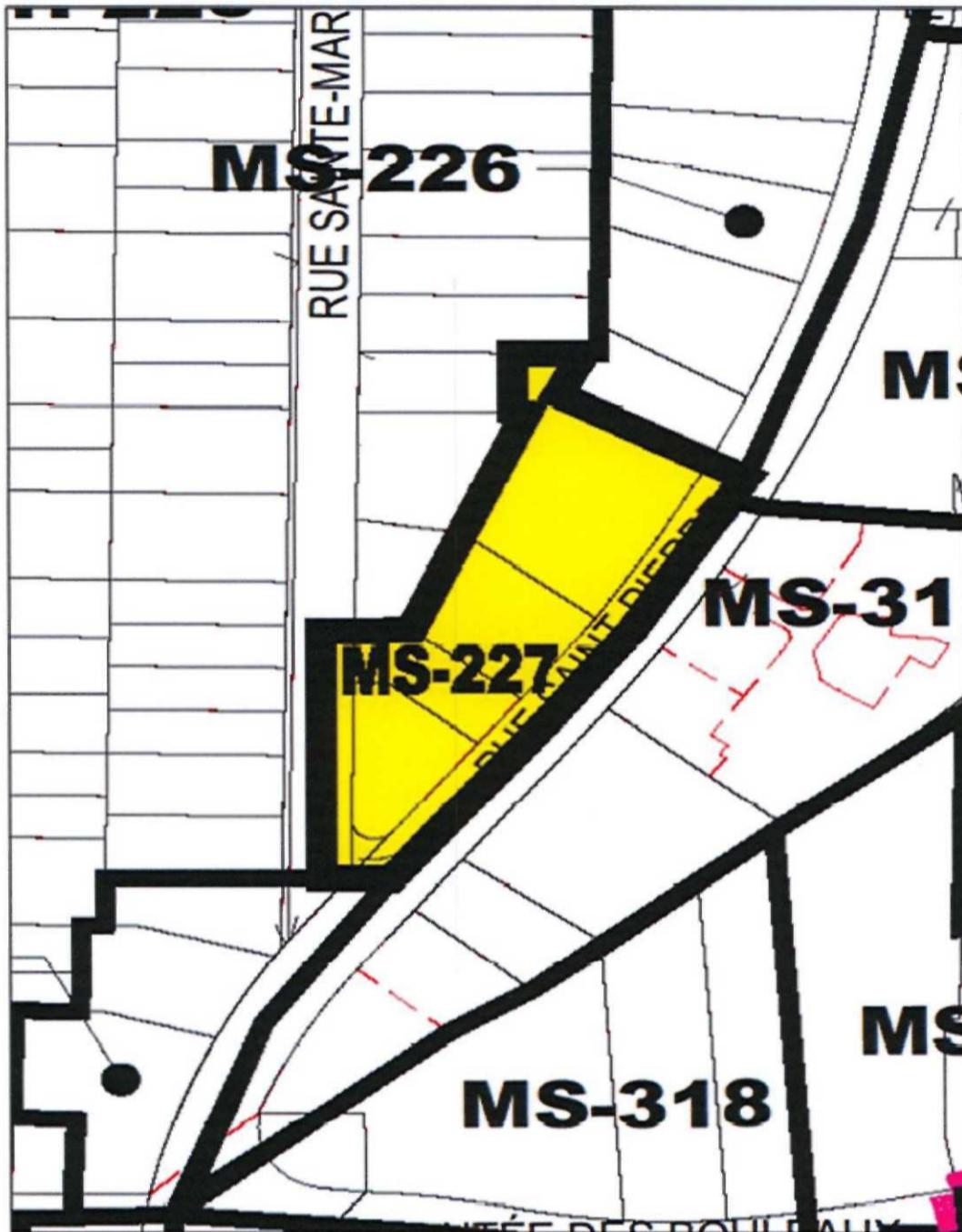
À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR UNE DEMANDE, EN VERTU DU RÈGLEMENT NUMÉRO 1536-17 RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI), VISANT À PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE SUR LA PROPRIÉTÉ CONSTITUÉE DU LOT 2 180 692 ET D'UNE PARTIE DU LOT 2 180 687 DU CADASTRE DU QUÉBEC SITUÉE AU 63, RUE SAINT-PIERRE – ZONE MS-227 DU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1528-17.

AVIS PUBLIC est, par les présentes, donné par la soussignée :

QUE le Conseil municipal statuera par l'adoption d'un projet de résolution, sur une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment mixte sur la propriété constituée du lot 2 180 692 et d'une partie du lot 2 180 687 du cadastre du Québec, située au 63, rue Saint-Pierre, lors d'une séance ordinaire qui aura lieu le mardi 9 janvier 2018 à 19h30 à la Salle du Conseil de l'hôtel de ville de Saint-Constant située au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, en vertu du règlement numéro 1536-17 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

QUE cette demande concerne une propriété située dans la zone MS-227 au règlement de zonage numéro 1528-17, laquelle est illustrée au croquis suivant :

zone concernée: MS-227



QUE cette demande si elle est acceptée, vise à autoriser :

- La démolition du bâtiment résidentiel unifamilial et de ses bâtiments et équipements accessoires situés au 63, rue Saint-Pierre pour les remplacer par un bâtiment comportant une superficie d'environ 202,8 m.c. de surface commerciale au rez-de-chaussée avec un sous-sol devant servir à de l'entreposage commercial lié aux commerces du rez-de-chaussée et 4 logements qui seraient répartis sur le deuxième et troisième étage, totalisant environ 436 m.c. de surface résidentielle. Un bâtiment accessoire (remise) lié à l'usage résidentiel s'ajouterait en cour arrière;
- Le projet nécessite la mise en commun des espaces de stationnement des deux lots existants (lots 2 180 692 et 2 180 687 du cadastre du Québec) pour créer un stationnement commun pour les lots projetés (numéros 6 170 509 et 6 170 510 du cadastre du Québec);

- Le projet prévoit des supports à vélos et des conteneurs semi-enfouis en commun;
- Une opération cadastrale visant augmenter la superficie du lot;
- Une dérogation aux règlements de zonage numéro 1528-17, de lotissement numéro 1529-17 et de construction numéro 1530-17 de la Ville de Saint-Constant pour ce projet particulier quant aux normes suivantes :
 - Autoriser un bâtiment en mixité résidentielle et commerciale comportant 4 logements alors que la grille des spécifications de la zone MS-227 du règlement de zonage numéro 1528-17 prescrit pour un usage mixte un nombre minimal de 20 logements et alors que l'article 1410 dudit règlement de zonage précise que dans le cas des habitations multifamiliales, seuls les bâtiments de 20 logements et plus sont permis. À noter qu'une densité minimale de 4 log/1000 m.c. est exigée dans cette zone alors que la densité observée est de 4,44 log/1000 m.c.;
 - Autoriser un bâtiment en mixité résidentielle et commerciale d'une superficie au sol de 202,8 mètres carrés ayant un rapport espace bâti/terrain de 0,20 alors que la grille des spécifications de la zone MS-227 du règlement de zonage numéro 1528-17 exige un rapport bâti/terrain minimum de 0,25;
 - Autoriser que le bâtiment soit construit en ne considérant pas les dispositions relatives aux zones de niveau sonore élevé aux abords du réseau ferroviaire, (article 1494, alinéa 1) Triage ferroviaire 1000 mètres;
 - Autoriser à ce qu'une marge avant soit de 3,03 mètres pour le bâtiment alors que l'article 25 du règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'alinéa 2 a) qu'une marge est applicable et qu'elle est plus précisément indiquée à la grille des spécifications de la zone MS-227 comme étant de 7,6 mètres;
 - Autoriser une largeur de lot de 23,98 mètres alors que l'article 26 alinéa 1 du règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit qu'une largeur minimale est applicable et que celle-ci est plus précisément décrite à la grille des spécifications de la zone MS-227 comme étant de 30 mètres;
 - Autoriser que la hauteur du rez-de-chaussée, soit la hauteur entre le plancher et le plafond, soit d'environ 2,8 mètres alors que l'article 1411 du règlement de zonage numéro 1528-17 précise que cette hauteur doit être de 3 mètres;
 - Autoriser que la remise comporte un toit plat dans le même style architectural que le bâtiment principal alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'article 244 qu'une remise liée à l'usage résidentiel doit obligatoirement avoir une toiture à 2 versants ou plus et un maximum de 1 type de revêtement de toiture;
 - En raison de la mise en commun des espaces de stationnement, autoriser pour l'ensemble des deux projets, soit pour le 63, rue Saint-Pierre et pour le 65, rue Saint-Pierre, un nombre de cases de stationnement inférieur au nombre de cases exigé, soit un total de 29 cases présentes pour l'ensemble du projet, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'article 600 et à l'article 373 un nombre minimal de cases de stationnement hors rue exigé selon les types d'usages, soit 16 cases pour le 63, rue Saint-Pierre en fonction des usages résidentiels et commerciaux et 34,3 cases pour le 65, rue Saint-Pierre en fonction des usages commerciaux dont l'un des usages est «formation spécialisée, salle de réunion» qui exige 1 case par 10 m.c. pour un total exigé de 50 cases. À noter que la propriété située au 63, rue Saint-Pierre prise individuellement, respecte avec ses 29 cases le nombre minimale de cases pour ses usages qui est de 16 cases.

(L'aménagement du stationnement serait donc accepté conditionnellement à ce que l'aire de stationnement soit munie d'un système de drainage souterrain calculé par un professionnel membre d'un ordre reconnu en la matière);

- Autoriser que l'une des allées d'accès du bâtiment situé sur la rue Saint-Pierre soit localisée sur la rue Sainte-Marie alors que l'article 134 du règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour un lot situé à l'intersection des rues Sainte-Marie et Saint-Pierre, la localisation doit se faire sur la rue Saint-Pierre;
- Permettre que des cases de stationnement commerciales soient situées à environ 0,61 mètre du bâtiment alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 598 que toute aire de stationnement doit être située à une distance minimale de 1,5 mètre de toute partie d'un bâtiment principal;
- En fonction de l'article 206 du règlement de zonage numéro 1528-17, permettre la présence commune d'un conteneur à matières résiduelles et recyclables pour l'ensemble des deux bâtiments (63 et 65, rue Saint-Pierre);
- Autoriser que la largeur de toute allée d'accès au stationnement ne soit pas équivalente à celle de l'entrée charretière qui la dessert sur un parcours de 1,5 mètre, tel que le prévoit les articles 605 et 615 du règlement de zonage numéro 1528-17 (L'aménagement de l'entrée charretière sera conditionnelle à une autorisation par le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports du Québec);
- Autoriser à ce que l'éclairage ne soit pas sur poteau, mais plutôt sur le bâtiment, sur la remise et sur les murets dans le stationnement en produisant leur éclairage vers l'intérieur du stationnement alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise aux articles 382 et 612 que pour un stationnement comportant 12 cases ou plus, un éclairage sur poteau doit être prévu;
- Autoriser que certaines cases de stationnement adjacentes à une voie de circulation ne soient pas dissimulées au moyen d'un talus de 0,7 mètre de haut, d'une clôture opaque ou d'une haie alors que l'article 385 et la section 5.10 du règlement de zonage numéro 1528-17 l'exige;
- Autoriser que les aires de stationnement (commerciales et résidentielles) destinées à être mises en commun ne fassent pas l'objet d'une servitude garantissant la permanence des cases de stationnement dont la Ville interviendrait à l'acte de servitude, tel que précisé aux articles 387 et 621 du règlement de zonage numéro 1528-17. Cette exigence vise à ce que l'acte de servitude ne puisse être modifié ou annulé sans le consentement exprès de la Ville;
- Autoriser à ce que l'allée d'accès du côté de la rue Sainte-Marie ne soit pas de la même largeur que l'entrée charretière, contrairement à ce que prévoit l'article 389 2 du règlement de zonage numéro 1528-17;
- Autoriser à ce qu'une zone tampon de 2,0 mètres de largeur ne soit pas aménagée (pour un usage commercial comportant 4 logements) du côté de la ligne latérale droite du lot 2 180 693 alors que les articles 398, 399 et 623 du règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une zone tampon de 2,0 mètres de largeur doit être aménagée à la limite d'un terrain où est autorisée la classe d'usage multifamiliale de 4 logements lorsque cette limite de terrain est commune avec un usage résidentiel de la classe habitation unifamiliale, bi familiale et tri familiale;
- Autoriser que le bâtiment principal ne repose pas entièrement sur une fondation continue en façade, mais plutôt sur des pieux ou des pilotis alors que l'article 25 du règlement de construction numéro 1530-17 précise qu'un bâtiment principal doit reposer sur des fondations continues avec empattement approprié, à l'abri du gel;

- Autoriser l'installation d'un abri avec une toiture en polycarbonate au-dessus des supports à vélo alors que l'article 125 11) du règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les plaques en polycarbonate sont autorisées comme revêtement de toiture uniquement dans le cas des serres, de vérandas 3 saisons, des solariums 3 saisons, des galeries couvertes 3 saisons, des pavillons, des kiosques ou des pavillons uniquement lorsque situés en cour arrière;

Le projet de résolution autorisant, le cas échéant, la présente demande de PPCMOI fixera la date, l'heure, le lieu et l'objet de l'assemblée publique de consultation. C'est au cours de cette assemblée publique que 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.

Le présent avis est également disponible pour consultation sur le site web de la Ville à l'adresse suivante : saint-constant.ca . Seule la date de publication dans le journal servira, le cas échéant, pour la computation des délais prévus par la Loi.

Donné à Saint-Constant, ce 15 décembre 2017.



Me Sophie Laflamme, greffière, OMA, DGA
Directrice du Service des affaires juridiques et greffe