



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 à huis clos, tel que permis par un arrêté ministériel publié le 16 mars 2020 afin de minimiser les risques de propagation du coronavirus, le **mardi 17 mars 2020** à 19h30, à laquelle sont présents : mesdames et messieurs les conseillers David Lemelin (par vidéo conférence), André Camirand (par vidéo conférence), Gilles Lapierre (par vidéo conférence), Chantale Boudrias, Sylvain Cazes, Johanne Di Cesare (par vidéo conférence), Mario Perron et Mario Arsenault (par vidéo conférence) 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.

145-03-20 ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION – DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2020-00010 – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – LOTS 2 177 852 PTIE 2 177 853 ET 2 177 854 (LOT PROJETÉ 6 362 290 DU CADASTRE DU QUÉBEC) – 42, RUE SAINT-PIERRE/11, RUE GUY

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 requérante la firme David Smith architecte dépose pour son client, Vertex construction, une demande de PPCMOI qui vise l'implantation de 8 bâtiments multifamiliaux en projet intégré sur les lots 2 177 852 ptie. 2 177 853 et 2 177 854 du cadastre du Québec situés au 42, rue Saint-Pierre et 11, rue Guy (lot projeté 6 362 290 du cadastre du Québec);

.../2



CONSIDÉRANT que la demande consiste de façon plus détaillée en la démolition des deux bâtiments commerciaux (42, rue Saint-Pierre) et du bâtiment résidentiel unifamilial et ses bâtiments et équipements accessoires (11, rue Guy) pour les remplacer par un projet intégré de 119 logements répartis dans de 4 bâtiments multifamiliaux à structure isolée et contiguë tous reliés par un stationnement souterrain :

- Bâtiment A : Habitation multifamiliale isolée de 26 logements d'une hauteur de 3 et 4 étages avec terrasse sur le toit;
- Bâtiment B : 3 Habitations multifamiliales contiguës de 6 logements d'une hauteur de 3 étages avec terrasse sur le toit (18 logements);
- Bâtiment C : 2 Habitations multifamiliales de 6 logements contiguës à un triplex d'une hauteur de 3 étages avec terrasse sur le toit (15 logements);
- Bâtiment D : Habitation multifamiliale de 60 logements de 5 étages avec terrasse sur le toit;

Il y aura mise en commun des espaces de stationnement intérieur et extérieur.

Le projet prévoit des aménagements paysagers des supports à vélos et des conteneurs semi-enfouis en commun pour l'ensemble du projet intégré.

CONSIDÉRANT que le projet présenté exploite au maximum les contraintes et la forme du terrain;

CONSIDÉRANT que la hauteur du bâtiment A a été réduite à 3 étages en bordure de la rue Guy pour s'harmoniser davantage à la hauteur des bâtiments unifamiliale de l'autre côté de la rue;

CONSIDÉRANT que la demande est accompagnée d'un plan cadastral préparé par l'arpenteur-géomètre Jacques Beaudoin (dossier 19-26905, minute 19 972) et d'un plan d'implantation également préparé par l'arpenteur-géomètre Jacques Beaudoin (dossier 19-26905-P-1, minute 19 971);

CONSIDÉRANT que la demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

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 Sylvain Cazes APPUYÉ de 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 2020-00010 faite par la firme David Smith architecte concernant les lots 2 177 852 ptie, 2 177 853 et 2 177 854 du cadastre du Québec, soit le 42, rue Saint-Pierre/11, rue Guy, aux conditions suivantes :

- Les raccordements d'égout sanitaire, d'égout pluvial et d'aqueduc devront être approuvés par la division du génie;
- Un plan de drainage et de nivellement du site devra être déposé pour approbation par la Division du génie;

Les éléments suivants de la demande sont approuvés et autorisés

- La construction de 3 habitations multifamiliales contiguës de 6 logements (bâtiment B) alors que la grille des spécifications MS-309 du règlement de zonage numéro 1528-17 prescrit pour un usage multifamilial de 9 logements et plus un nombre minimal de 20 logements et alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que dans le cas des habitations multifamiliales, seuls les bâtiments de 20 logements et plus sont permis;
- La construction d'un triplex contiguë à 2 habitations multifamiliales de 6 logements (bâtiment C) alors que la grille des spécifications MS-309 du règlement de zonage numéro 1528-17 prescrit pour un usage multifamilial de 9 logements et plus un nombre minimal de 20 logements et alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que dans le cas des habitations multifamiliales, seuls les bâtiments de 20 logements et plus sont permis;
- Que le bâtiment multifamilial isolé de 60 logements donnant sur la rue Saint-Pierre (bâtiment D) soit d'une hauteur de 17 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en mètres maximale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications MS-309 comme devant être 14 mètres maximum;

- Que les murs du bâtiment multifamilial isolé projeté de 26 logements (bâtiment A) comportent une proportion de matériaux nobles de 77 % alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation multifamiliale H-4 » doit être recouvert d'un matériau noble dans une proportion de 80 % de tous les murs;
- Que les habitations multifamiliales contiguës de 6 logements (bâtiment B) comportent une proportion de matériaux nobles de 74 % alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation multifamiliale H-3 » doit être recouvert d'un matériau noble dans une proportion de 80 % de tous les murs;
- Que les habitations multifamiliales contiguës de 6 logements et 3 logements (bâtiment C) comportent une proportion de matériaux nobles de 75 % alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation trifamiliale H-2 » et « Habitation multifamiliale H-3 » doit être recouvert d'un matériau noble dans une proportion de 80 % de tous les murs;
- Que des cases de stationnement intérieures aménagées parallèlement à un mur ou une colonne soient d'une largeur inférieure à 3 mètres, mais égale ou supérieure à 2,5 mètres alors que dans le cas présent et en raison du positionnement de certains poteaux de soutien, la largeur est inférieure au 3 mètres exigé pour certaines cases, tel que l'indique l'article 199 du règlement de zonage numéro 1528-17 qui précise que toute case de stationnement intérieur aménagée parallèlement à un mur ou à une colonne doit être d'une largeur minimale de 3 mètres (4 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour personnes handicapées). Toute autre case de stationnement intérieur doit respecter les dimensions prescrites de l'article 199;
- Que l'aire de stationnement extérieure soit recouverte à 100 % en asphalte alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de 10 cases doivent être composées à au moins 50 % de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29;

- Autoriser l'aménagement de surlargeur de manoeuvre de 0 mètre et 0,90 mètre dans l'aire de stationnement intérieur alors le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une allée de circulation se terminant en cul-de-sac doit comporter une surlargeur de manoeuvre d'une largeur minimale de 1,20 mètre;
- Que le garage souterrain empiète de plus de 5 mètres dans la cour intérieure du projet intégré alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 5 mètres;
- Que les cases de stationnement intérieures destinées aux habitations contiguës (bâtiment B et C) soient aménagées l'une derrière l'autre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'aire de stationnement pour les classes d'usages résidentiels « Habitation multifamiliale de 4 à 8 logements (H-3) » et « Habitation multifamiliale de 9 logements et plus (H-4) » doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir en marche avant sans nécessiter le déplacement de véhicules;
- Que l'aire de stationnement extérieure empiète sur une largeur de 41,09 mètres devant la façade principale de l'habitation multifamiliale de 26 logements à l'entrée du projet (bâtiment A) alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'aucune allée d'accès ou aire de stationnement située dans la marge délimitée par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal ne doit excéder 3 mètres;
- Autoriser que l'allée d'accès soit d'une largeur de 7 mètres et que l'entrée charretière mesure 13,80 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la largeur de toute allée d'accès au stationnement pour les classes d'usage « Habitation multifamiliale de 4 à 8 logements (H-3) » ET « Habitation multifamiliale de 9 logements et plus (H-4) » doit être équivalente à celle de l'entrée charretière;
- Que l'aire de stationnement extérieur comporte des allées d'accès d'une largeur de 9,55 mètres, 9,75 mètres et 11,45 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une allée d'accès à double sens doit respecter une largeur maximale de 8 mètres;



- Que l'aire de stationnement intérieur comporte des allées de circulation d'une largeur de 5,94 mètres, 6,22 mètres, 6,39 mètres et 6,41 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée de circulation à double sens doit respecter une largeur minimale de 6,5 mètres lorsque les cases sont aménagées en angle de 90 degrés;
- Que l'entrée charretière du projet intégré soit d'une largeur de 13,80 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute entrée charretière doit respecter une largeur maximale de 8 mètres;
- Autoriser que le site comporte une superficie d'espace vert au sol de 2 975 mètres carrés alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige pour les habitations des classes d'usage multifamilial de 4 à 8 logements que la superficie minimale d'espace vert au sol corresponde à un minimum de 0,5 mètre carré de la superficie brute de plancher des bâtiments d'un projet intégré, ce qui représente 6 795 mètres carrés;
- Que le lot projeté 6 362 290 du cadastre du Québec du projet intégré ait une superficie de 9 450,6 mètres carrés alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la superficie minimale de terrain du projet intégré ne doit pas être inférieure au résultat obtenu en multipliant le nombre de bâtiments principaux par la superficie minimale de terrain inscrite à la grille des spécifications, soit 12 000 mètres carrés (8 bâtiments X 1500 m²);
- Que le stationnement extérieur du projet intégré comporte une allée d'accès à sens unique d'une largeur de 4,27 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la largeur d'une allée d'accès privée située sur un terrain occupé ou destiné à l'être par un projet intégré ne doit pas être inférieur à 6 mètres;
- Que la hauteur du rez-de-chaussée de tous les bâtiments du projet intégré 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;

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.

.../7

De déléguer à la greffière le pouvoir de fixer la date, l'heure et le lieu de l'assemblée publique de consultation sur 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 19 mars 2020



Me Sophie Laflamme,
Greffière



LE RENDU SUR CETTE IMAGE EST
A TITRE INDICATIF SEULEMENT



Dossier 7070-00010
 PIIA Dérogation PPCMOI
 Plan D-2
 Photographies



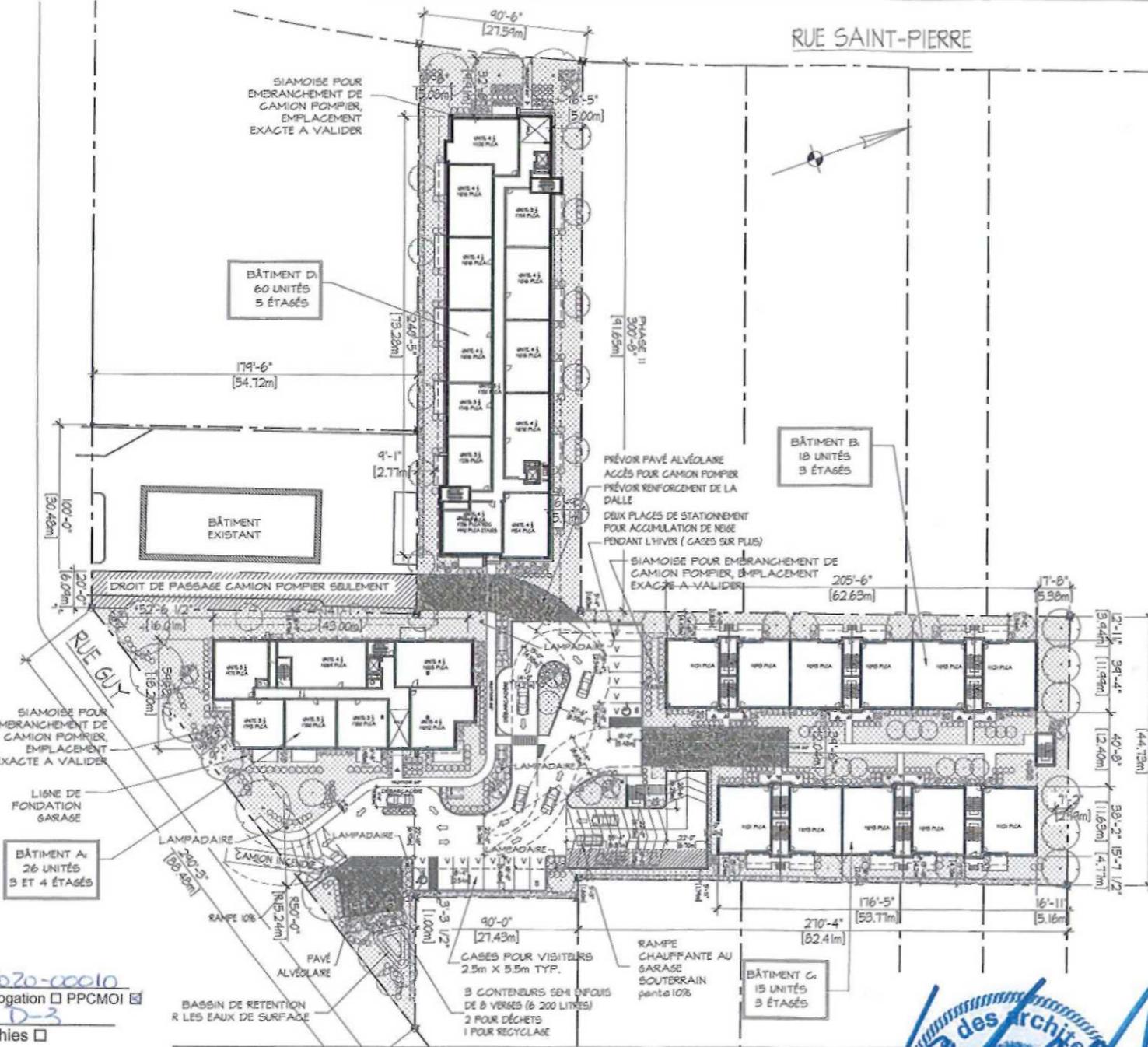
Adresse: 210 Boul. Jean-Léon suite 201,
 Candiac, QC J5R 6E4
 Tel: (450) 907-1992
 Fax: (450) 907-1993
 Courriel: ds@dsarchitecte.net

ÉMIS POUR PIIA /CCU - REV2

NOUVEAU PROJET RÉSIDENTIEL

11-02-2020

DS-18090



PROJET RÉSIDENTIEL
119 UNITÉS

SURFACE DU TERRAIN : 101 561 P.I.C.A. (± 9495 M²)
ESPACE VERT PROPOSER : 132 021 P.I.C.A. = 36.45 %
SURFACE BÂTIS AU SOL : 156 913 P.I.C.A. = 36.34 %

EXTÉRIEUR

- 14 CASSES VISITEURS (DONT 2 CASSES ADAPTÉS)
- 36 ESPACES POUR VÉLO
- 2 ZONES DE DÉBARCADERE

INTÉRIEUR

- 184 CASSES (DONT 4 CASSES ADAPTÉS)
- 116 ESPACES POUR VÉLO
- 124 LOCKERS

TOTAL CASSES PROJÉTÉES = 184
(184 CASSES / 119 LOGEMENTS) RATIO = 1.54

DIM. DES CASSES DE STATIONNEMENT:
REGULIÈRE : 8'-4" X 18'-0" (2.54m X 5.5m)
HANDICAPÉ : 13'-0" X 18'-0" (3.96m X 5.5m)

NOTE:
ESPÈCES ET ESSENCES VÉGÉTALES SE
RÉFÉRER AU PLAN DE L'ARCHITECTE
PAYSAGISTE

PHASE 1 ET 2
LOT # 2 177 917
SUP. LOT : 14 101 P.I.C.A. (± 6884 M²)

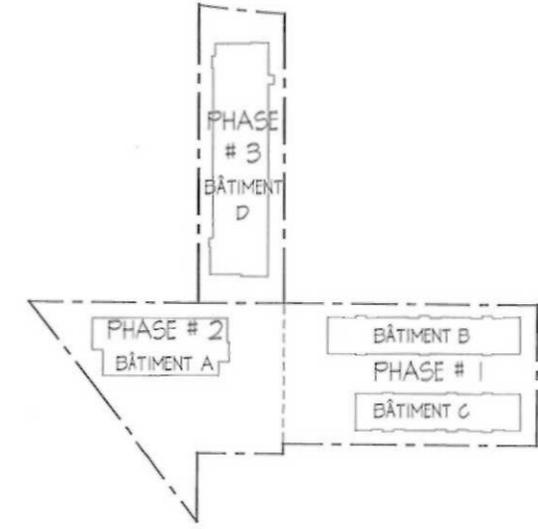
BÂTIMENT A, PHASE # 2
26 UNITÉS
3 et 4 ÉTAGES
SUP. BÂTIS AU SOL : 8 210 P.I.C. (± 763 M²)

BÂTIMENT B, PHASE #
18 UNITÉS (TROIS 6-plex CONTIGUÉS)
3 ÉTAGES
SUP. BÂTIS AU SOL : 7 849 P.I.C. (± 630 M²)

BÂTIMENT C, PHASE # 1
15 UNITÉS (DEUX 6-plex ET UN TRIPLEX CONTIGUÉS)
3 ÉTAGES
SUP. BÂTIS AU SOL : 6 752 P.I.C. (± 628 M²)

PHASE 3
LOT # 2 181 106
SUP. LOT : 127 460 P.I.C.A. (± 2 551 M²)

BÂTIMENT D
60 UNITÉS
5 ÉTAGES
SUP. BÂTIS AU SOL : 14 102 P.I.C. (± 1 310 M²)



Dossier 2020-00010
PIIA Dérogation PPCMOI
Plan D-3
Photographies

David Smith
architecte

210 boul. Jean-Lévesque, suite 201, Candiac, QC, J5R 6E6
Tel: (450) 907-1992 - Fax: (450) 907-1993
Courriel - ds@dsarchitecte.net - Email

PROJET
PROJET RÉSIDENTIEL
RUE SAINT-PIERRE / RUE GUY,
SAINT-CONSTANT, QC

PLAN D'IMPLANTATION

Ordre des Architectes
du Québec

DAVID W. SMITH
ARCHITECTE

RÉV.	DATE / INT.	66
01	20 NOV. 2019	66
02	17 JAN. 2020	B.F
03	11 FEB. 2020	B.F

ÉCHELLE
1/64" = 1'-0"

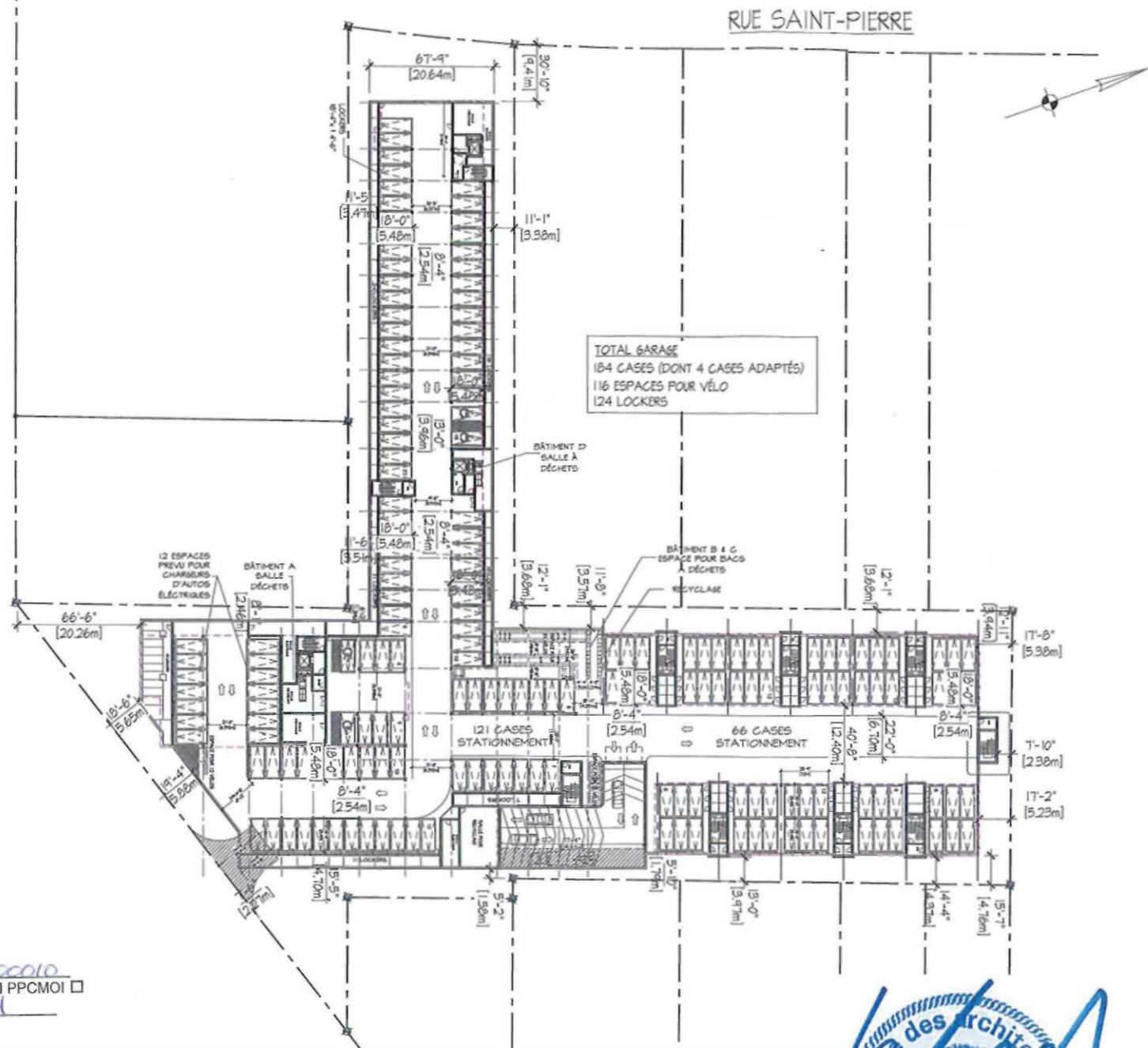
DATE
OCTOBRE 2018

DESS./VERF. PAR
B.F./D.S.

FOLIO
DS-18090

EMIS POUR :
PIIA/CCU-REV2

No. DESSIN
A01



TOTAL GARAGE
 184 CASER (DONT 4 CASER ADAPTÉS)
 116 ESPACES POUR VÉLO
 124 LOCKERS

Dossier 7070-00010
 PIIA Dérogation PPCMOI
 Plan D-4
 Photographies



David Smith
 architecte
 210 Boul. Jean-Léon, suite 201, Candiac QC, J5R 6E6
 Tel: (450)907-1992 - Fax: (450)907-1993
 Courriel - ds@dsarchitect.net - Email

PROJET
PROJET RÉSIDENTIEL
 RUE SAINT-PIERRE / RUE GUY,
 SAINT-CONSTANT, QC

PLAN DU GARAGE
 SOUTERRAIN

REV.	DATE	INIT.
01	20 NOV. 2019	66
02	17 JAN. 2020	B.F.
03	11 FEB. 2020	B.F.

ECHELLE
 1/64" = 1'-0"
 DATE
 OCTOBRE 2018

DESS./VERF. PAR
 B.F./D.S.
 FOLIO
 DS-18090

EMIS POUR :
 PIIA/CCU-REV2
 No. DESSIN
A02



Dossier 2020-20010
 PIIA Dérogation PPCMOI
 Plan D-1
 Photographies

LE RENDU SUR CETTE IMAGE EST
 A TITRE INDICATIF SEULEMENT

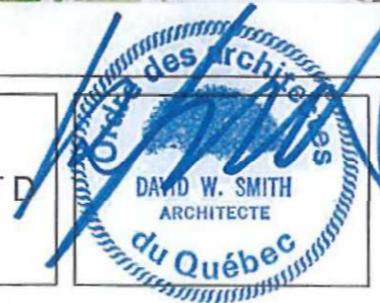
**David
Smith**
architecte

210 boul. Jean-Léon, suite 201, Candiac QC, J5R 4E6
 Tel: (450)907-1992 - Fax: (450)907-1993
 Courriel - ds@dsarchitecte.net - Email

PROJET

PROJET RÉSIDENTIEL
 RUE SAINT-PIERRE / RUE GUY,
 SAINT-CONSTANT, QC

RENDU BÂTIMENTS A ET D



REV.	DATE	INIT.
01	20 NOV. 2019	GG
02	14 JAN. 2020	B.F.
03	11 FEB. 2020	B.F.

ÉCHELLE	DESS./VERF. PAR	EMIS POUR :
AUCUNE	B.F./D.S.	CCU/PIIA-REV2
DATE	FOLIO	No. DESSIN
OCTOBRE 2018	DS-18090	A10



LE RENDU SUR CETTE IMAGE EST A TITRE INDICATIF SEULEMENT

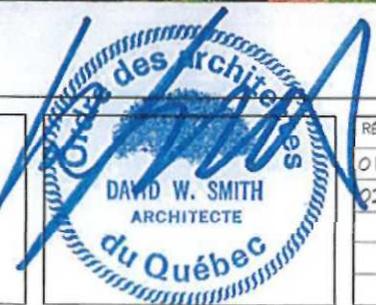
 Dossier 7620-00010
 PIA Dérogation PPCMOI
 Plan D-12
 Photographies

David Smith
 architecte

210 boul. Jean-Lévesque, suite 201, Candiac QC J5R 6S6
 Tel: (450)907-1992 - Fax: (450)907-1993
 Courriel - ds@dsarchitecte.net - Email

PROJET
PROJET RÉSIDENTIEL
 RUE SAINT-PIERRE / RUE GUY,
 SAINT-CONSTANT, QC

RENDU BÂTIMENT B ET C



RÉV. / DATE / INIT.		
01	20 NOV. 2019	66
02	17 JAN. 2020	66

ÉCHELLE	DESS./VÉRIF. PAR	EMIS POUR :
AUCUNE	B.F./D.S.	CCU/PIA-REV1
DATE	FOLIO	No. DESSIN
OCTOBRE 2018	DS-18090	A20



LE RENDU SUR CETTE IMAGE EST A TITRE INDICATIF SEULEMENT



Dossier 7070-00010
 PIA Dérogation PPCMOI
 Plan D-17
 Photographies

David Smith
 architecte

210 boul. Jean-Léon, suite 201, Candiac QC, J5R 6E6
 Tel: (450)907-1992 - Fax: (450)907-1993
 Courriel - ds@dsarchitect.net - Email

PROJET

PROJET RÉSIDENTIEL
 RUE SAINT-PIERRE / RUE GUY,
 SAINT-CONSTANT, QC

RENDU BÂTIMENT B ET C



REV.	DATE	INT.
01	20 NOV. 2019	66
02	17 JAN. 2020	66
03	11 FEB. 2020	B.F

ÉCHELLE	DESS./VERF. PAR	EMIS POUR
AUCUNE	B.F./D.S.	CCU/PIIA-REVI
DATE	FOLIO	No. DESSIN
OCTOBRE 2018	DS-18090	A30



LE RENDU SUR CETTE IMAGE EST
À TITRE INDICATIF SEULEMENT



Dossier 7070-00010
 PIIA Dérogation PPCMOI
 Plan D-21
 Photographies



David Smith
architecte

210 boul. Jean-Léon, suite 201, Candiac QC, J5R 4E6
 Tel: (450)907-1992 - Fax: (450)907-1993
 Courriel - ds@dsarchitecte.net - Email

PROJET

PROJET RÉSIDENTIEL
 RUE SAINT-PIERRE / RUE GUY,
 SAINT-CONSTANT, QC

RENDU BÂTIMENT D

RÉV.	DATE / INIT.	
01	20 NOV. 2019	GG
01	17 JAN. 2019	GG
03	11 FEB. 2020	B.F.

ÉCHELLE	DESS./VERF. PAR	EMIS POUR :
AUCUNE	B.F./D.S.	CCU/PIIA-REV2
DATE	FOLIO	No. DESSIN
OCTOBRE 2018	DS-18090	A40