



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 240-04-26 VISANT 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 LE PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 240-04-26 INTITULÉ « ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION – DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2025-00111 – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – 168-170, RUE SAINT-PIERRE »

AVIS est donné par la soussignée, que lors d'une séance ordinaire tenue le mardi, 21 avril 2026, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté **le premier projet de résolution relatif à la demande de PPCMOI numéro 2025-00111** visant à autoriser la construction de deux triplex isolés en projet intégré sur les lots 2 429 463 et 2 429 474 (lot projeté 6 704 378) du cadastre du Québec portant les numéros civiques 168-170, rue Saint-Pierre.

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

- la construction de deux bâtiments principaux sur le lot projeté 6 704 378 du cadastre du Québec sous forme de projet intégré, alors que les projets intégrés ne sont pas autorisés dans la zone MS-602;
- Que le rapport bâti/terrain du projet intégré soit de 0,17, alors que le minimum prescrit à la grille des spécifications de la zone MS-602 est de 0,25;
- la construction de deux remises sur le lot projeté 6 704 738 du cadastre du Québec, alors que la réglementation n'autorise qu'une seule remise;
- Que l'aire de stationnement soit recouverte de pavé perméable sur une proportion de 39 %, au lieu du minimum de 50 % prescrit;
- Que les eaux de ruissellement de l'aire de stationnement soient dirigées uniquement vers un système de drainage souterrain, alors que le règlement de zonage en vigueur exige, pour les aires de stationnement de plus de dix (10) cases, que les eaux de ruissellement soient dirigées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé engazonné;
- Que la demande de permis de construction des habitations trifamiliales isolées sur le lot projeté 6 704 738 ne soit pas assujettie au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur, alors que l'article 18 de ce règlement prévoit que les demandes de construction dans les zones visées doivent être assujetties audit règlement.



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 21 avril 2026** à 19h34, à laquelle sont présents, mesdames et messieurs les conseillers Sylvain Brossard, Robert Dupuis, Gilles Lapierre, Chantale Boudrias, Sylvain Cazes, 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.

240-04-26

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION – DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2025-001111 - PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – 168-170, 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, Gestion DCLIC Inc. dépose une demande de PPCMOI qui vise à autoriser la construction de deux triplex isolés en projet intégré sur les lots 2 429 463 et 2 429 474 (lot projeté 6 704 378) du cadastre du Québec portant les numéros civiques 168-170, rue Saint-Pierre;

CONSIDÉRANT que la propriété est située dans la zone MS-602 du règlement de zonage numéro 1528-17;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Roch Mathieu (dossier 15230, minute 1567), les plans de construction préparé par le technologue Sylvain Bellefleur et les plans d'aménagement paysager préparés par la firme Gaïa Art;

CONSIDÉRANT que l'architecture des bâtiments proposés s'intègre harmonieusement à leur environnement d'insertion, notamment en ce qui concerne le volume et les matériaux;

CONSIDÉRANT que l'implantation proposée du projet, sous forme de projet intégré, s'intègre harmonieusement à son environnement et n'altère pas la trame urbaine existante;

CONSIDÉRANT que l'aire de stationnement des bâtiments ne sera pas visible de la voie publique;

CONSIDÉRANT que la partie de l'aire de stationnement situé dans la zone inondable doit comporter un revêtement perméable afin de respecter les exigences du régime permanent du ministère de l'Environnement;

CONSIDÉRANT que le règlement de zonage en vigueur prévoit que les aires de stationnement de plus de dix (10) cases doivent être recouvertes sur une proportion minimale de 50 %, soit en pavage perméable, soit d'un revêtement ayant un indice de réflectance d'au moins 29;

CONSIDÉRANT que la présence de la zone inondable, combinée à la bande de protection riveraine, ne permet pas l'aménagement de noues pour la gestion des eaux de ruissellement, de sorte qu'il est souhaitable que la proportion minimale de 50 % de pavage perméable soit respectée;

CONSIDÉRANT que la demande consiste de façon plus détaillée à autoriser :

- la construction de deux bâtiments principaux sur le lot projeté 6 704 378 du cadastre du Québec sous forme de projet intégré, alors que les projets intégrés ne sont pas autorisés dans la zone MS-602;
- Que le rapport bâti/terrain du projet intégré soit de 0,17, alors que le minimum prescrit à la grille des spécifications de la zone MS-602 est de 0,25;
- la construction de deux remises sur le lot projeté 6 704 738 du cadastre du Québec, alors que la réglementation n'autorise qu'une seule remise;
- Que l'aire de stationnement soit recouverte de pavé perméable sur une proportion de 39 %, au lieu du minimum de 50 % prescrit;
- Que les eaux de ruissellement de l'aire de stationnement soient dirigées uniquement vers un système de drainage souterrain, alors que le règlement de zonage en vigueur exige, pour les aires de stationnement de plus de dix (10) cases, que les eaux de ruissellement soient dirigées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé engazonné;
- Que la demande de permis de construction des habitations trifamiliales isolées sur le lot projeté 6 704 738 ne soit pas assujettie au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur, alors que l'article 18 de ce règlement prévoit que les demandes de construction dans les zones visées doivent être assujetties audit règlement.

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 conditionnellement la demande d'autorisation de PPCMOI numéro 2025-00111, concernant les lots 2 429 463 et 2 429 474 (lot projeté 6 704 378) du cadastre du Québec, soit les 168-170, rue Saint-Pierre, selon les conditions suivantes :

- Que la proportion minimale de 50 % de pavage perméable soit respectée;
- Que le drainage du site et les branchements aux services soient approuvés par le Service du bureau de projets;
- Que l'entrée charretière soit approuvée par le ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec;
- Qu'un dépôt de garantie de 0,5 % de la valeur des bâtiments avec ses aménagements (minimum 500 \$ et maximum 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.

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 :

- la construction de deux bâtiments principaux sur le lot projeté 6 704 378 du cadastre du Québec sous forme de projet intégré;
- un rapport bâti/terrain du projet intégré de 0,17;
- la construction de deux remises sur le lot projeté 6 704 738 du cadastre du Québec;
- une aire de stationnement recouverte de pavé perméable sur une proportion de 39 %;
- les eaux de ruissellement de l'aire de stationnement dirigées uniquement vers un système de drainage souterrain;
- la demande de permis de construction des habitations trifamiliales isolées sur le lot projeté 6 704 738 ne serait pas assujettie au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur.

Que la présente autorisation ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificats d'autorisation, approbation 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 22 avril 2026



Me Geneviève Noël,
Greffière adjointe