



PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

### AVIS PUBLIC

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE  
PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1858-24

**À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1858-24 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1528-17, AFIN D'AGRANDIR LA ZONE MS-251 AU DÉTRIMENT DE LA ZONE MS-250, LAQUELLE EST AINSI SUPPRIMÉE, ET D'UNE PARTIE DE LA ZONE H-207**

AVIS est donné par la soussignée, que lors d'une séance ordinaire tenue le mardi, 20 août 2024, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté le **projet de règlement numéro 1858-24 modifiant le règlement de zonage numéro 1528-17, afin d'agrandir la zone MS-251 au détriment de la zone MS-250, laquelle est ainsi supprimée, et d'une partie de la zone H-207.**

Ce projet de règlement a notamment pour objet :

- De modifier le feuillet numéro 1 du plan de zonage en annexe A du règlement de zonage numéro 1528-17 par l'agrandissement de la zone MS-251 au détriment de la zone MS-250, supprimant ainsi la zone MS-250, et d'une partie de la zone H-207.

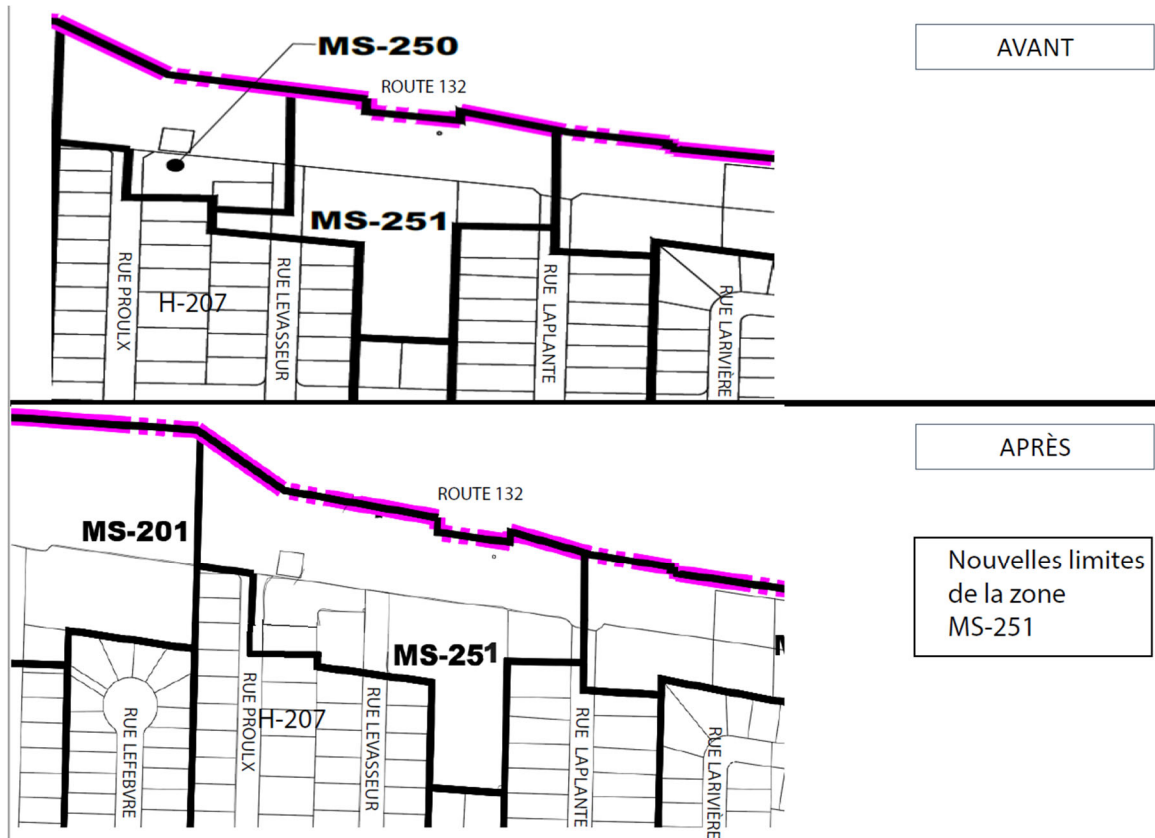
Les limites de la zone MS-251 ainsi agrandie et modifiée sont les suivantes :

Au nord : Par une partie de la Route 132;  
À l'est : Par une partie de la Route 132 et une partie de la rue Laplante;  
Au sud : Par les limites sud des lots 3 900 557, 4 599 960, 2 179 800 et 2 179 796 du cadastre du Québec ainsi qu'une partie de la Route 132;  
À l'ouest : Par une partie de la Route 132.

Les limites de la zone H-207 modifiée sont les suivantes :

Au nord : Par la limite nord des lots 2 179 803, 2 178 795, 2 179 799 et 2 179 860 du cadastre du Québec;  
À l'est : *Aucune modification;*  
Au sud : *Aucune modification;*  
À l'ouest : *Aucune modification.*

Le tout tel que montré au plan ci-dessous :



- De permettre les usages commerciaux C-4 « hébergement et restauration » et C-8 « vente et services reliés à l'automobile », avec une possibilité de mixité avec l'usage résidentiel, dans la zone MS-251;
- D'augmenter la hauteur en étage maximale permise à 8 étages dans la zone MS-251;
- De permettre une hauteur de clôture de 1,8 mètre pour l'usage de type vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés dans la zone MS-251;

- De remplacer à cet effet la grille des spécifications en annexe B du règlement de zonage numéro 1528-17 applicable à la zone MS-251, par celle montré ci-dessous (modifications montrées en vert et rouge) :

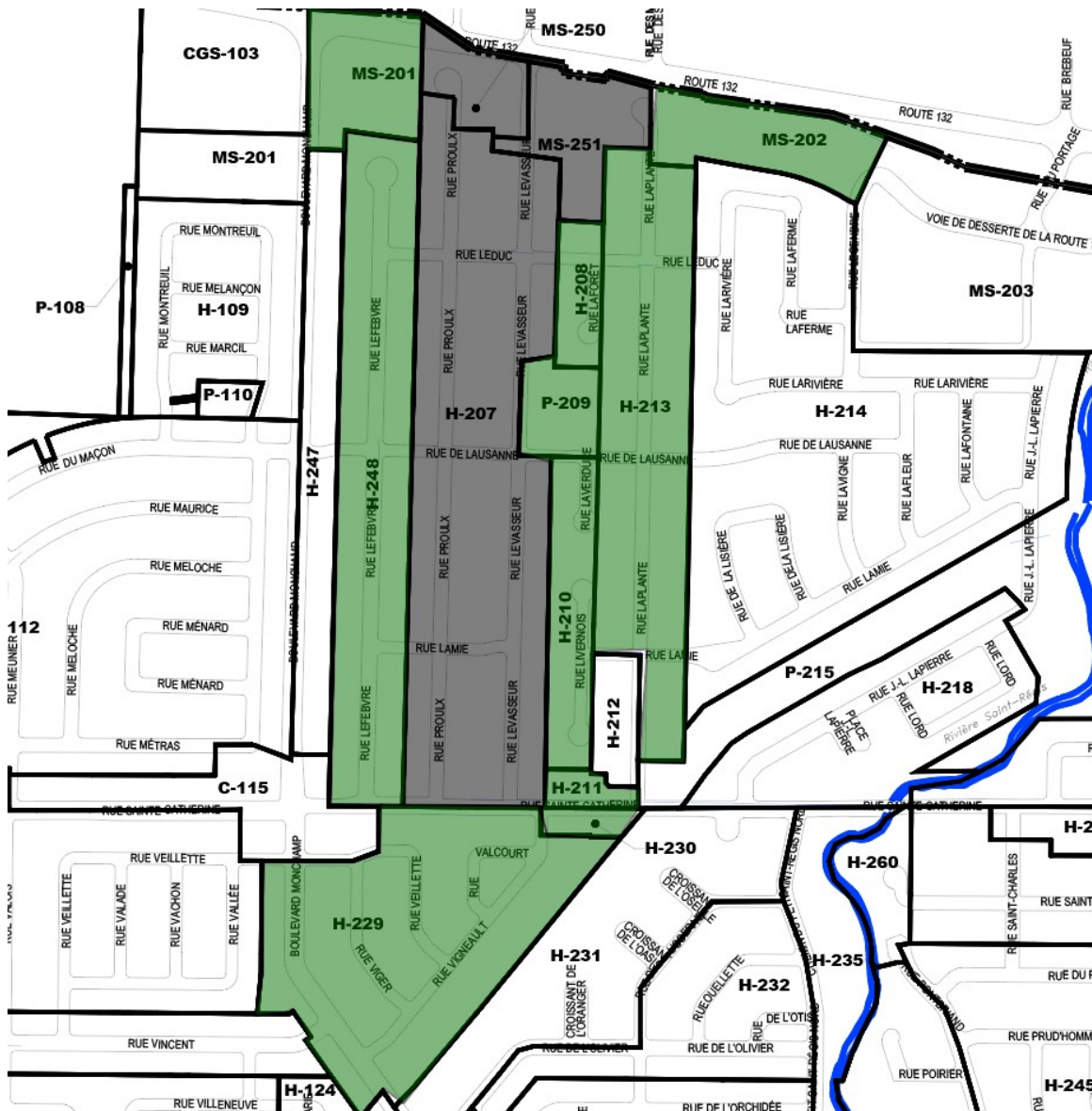
Grille des spécifications		Numéro de zone: <b>MS-251</b>								
		Dominance d'usage: <b>H</b>								
<b>USAGES</b>	<b>Habitation</b>	unifamiliale H-1								
	bi et trifamiliale H-2	X	X							
	multifamiliale de 4 à 8 logements H-3	X	X							
	multifamiliale de 9 logements et plus H-4	X	X							
	maison mobile H-5									
	collective H-6									
	<b>Commerce</b>	détail et services de proximité C-1			X	X				
	détail local C-2			X	X					
	service professionnels spécialisés C-3			X	X					
	hébergement et restauration C-4			X	X	X				
	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							X		
	artériel C-9							X		
	gros C-10									
	lourd et activité para-industrielle C-11									
	<b>Industrie</b>	prestige I-1								
	légère I-2									
	lourde I-3									
extractive I-4										
<b>Institutionnel</b>	parc, terrain de jeux et espace naturel P-1			X	X					
institutionnel et administratif P-2				X	X					
communautaire P-3				X	X					
infrastructure et équipement P-4										
<b>Agricole</b>	culture du sol A-1									
élevage A-2										
élevage en réclusion A-3										
<b>Cons.</b>	conservation CO-1									
récréation CO-2										
<b>Permis/ exclus</b>	usages spécifiquement permis			(1)	(1)			(1)		
usages spécifiquement exclus								(5)		
<b>BÂTIMENT</b>	<b>Structure</b>	isolée	X	X	X	X	X	X		
	jumelée		X		X					
	contiguë		X		X					
	<b>Marges</b>	avant (m) min.	7,6	7,6		7,6	7,6			
	latérale (m) min.	2	2		2	2				
	latérales totales (m) min.	4	4		4	4				
	arrière (m) min.	9	9		9	9				
	<b>Dimension</b>	largeur (m) min.	10	10		10	10			
	hauteur (étages) min.	2	2	1	2	1	1			
	hauteur (étages) max.	<del>4,8</del> <b>6,8</b>	<del>2,8</del> <b>6,8</b>	<del>2,8</del> <b>6,8</b>	<del>2,8</del> <b>6,8</b>	<del>2,8</del> <b>6,8</b>	<del>2,8</del> <b>6,8</b>			
hauteur (m) min.	<del>7</del> <b>7</b>	<del>7</del> <b>7</b>	<del>7</del> <b>7</b>	<del>7</del> <b>7</b>	<del>7</del> <b>7</b>	<del>7</del> <b>7</b>				
hauteur (m) max.	<del>16</del> <b>24</b>	<del>16</del> <b>24</b>	<del>16</del> <b>24</b>	<del>16</del> <b>24</b>	<del>16</del> <b>24</b>	<del>16</del> <b>24</b>				
superficie totale de plancher (m <sup>2</sup> ) min.	450	450	450 (6)	450 (6)	450 (6)	450 (6)				
nombre d'unités de logement / bâtiment max.										
catégorie d'entreposage extérieur autorisé			1							
projet intégré			X		X		X			
<b>TERRAIN</b>	largeur (m) min.	30	30		30	30				
profondeur (m) min.	30	30		30	30					
superficie (m <sup>2</sup> ) min.	900	900		900	900					
<b>Développement, redéveloppement ou requalification (voir article 28)</b>										
	Densité brute (log/1000 m <sup>2</sup> ) (m <sup>2</sup> )	4	4	4	4	-	-			
	Rapport bâti / terrain, minimum (%)	<del>26</del> <b>26</b>	<del>26</del> <b>26</b>	<del>26</del> <b>26</b>	<del>26</del> <b>26</b>	<del>26</del> <b>26</b>	<del>26</del> <b>26</b>			
	Rapport plancher(s) / terrain (COS), minimum (%)	<del>46</del> <b>46</b>	<del>46</del> <b>46</b>	<del>46</del> <b>46</b>	<del>46</del> <b>46</b>	<del>46</del> <b>46</b>	<del>46</del> <b>46</b>			
<b>DIVERS</b>	<b>Dispositions particulières</b>	(7,8)	(7,8)	(7,8,9a, 10)	(7,8,9a, 10)	(7,8,9b)	(7,8,9b)	(7,11)		
	P.P.U.									
	P.A.E.									
	P.I.I.A.	X	X	X	X	X	X	X		
	Numéro du règlement									
	Entrée en vigueur (date)									

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 1) L'usage résidentiel (2 logements et plus) à l'étage est autorisé en occupation mixte avec les usages commerciaux de classe C-1, C-2 C-3, C-4 et C-8 ainsi qu'avec les usages publics de classe P-2 et P-3.
- 2) (Abrogé : A : 1555-17, V : 05-02-2018)
- 3) (Abrogé : A : 1555-17, V : 05-02-2018)
- 4) (Abrogé : A : 1555-17, V : 05-02-2018)
- 5) Établissements où l'on sert à boire (boissons alcoolisées) et activités diverses (582).
- 6) Les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales sont assujettis à une superficie brute de plancher maximale de 3500 mètres carrés, Article 1354 du présent règlement.
- 7) Voir les dispositions particulières prévues au Chapitre 12 du présent règlement, Sous-section 12.14.5, applicables à la présente zone
- 8) 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.
- 9) Voir la Section 12.8 du présent règlement, Dispositions particulières concernant les normes et les superficies maximales applicables au corridor de transport métropolitain, Sous-section 12.8.1, Dispositions applicables aux usages suivants :
  - a) Marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3500 et 5000 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'Article 1351 du présent règlement.
  - b) Hôtels dont la superficie de plancher brute totale est supérieure à 3500 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'Article 1352 du présent règlement.
- 10) Voir l'Article 89 du présent règlement spécifique aux particularités des installations d'intérêt métropolitain.
- 11) La hauteur maximale d'une clôture est de 1,8m, dans le cas d'un usage de type Vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés (5511)

- D'abroger la grille des spécifications en annexe B du règlement de zonage numéro 1528-17 applicable à la zone MS-250.

Ce projet de règlement concerne les zones MS-250, MS-251 et H-207, telles que montrées au croquis ci-dessous :



Ce projet de règlement, conformément à la Loi, fera l'objet d'une assemblée publique de consultation qui sera tenue le mardi, 3 septembre 2024 à 18h00, au Pavillon de la biodiversité, 66, rue du Maçon à Saint-Constant.

Au cours de cette assemblée publique, le maire ou une personne désignée expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption ou de son entrée en vigueur et entendra les personnes et les organismes qui désireront s'exprimer.

Ce projet contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Ce projet de règlement peut 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.

Ce projet de règlement est également disponible pour consultation sur le site Internet officiel de la Ville de Saint-Constant au [www.saint-constant.ca](http://www.saint-constant.ca) dans la section « Avis publics » et fait 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.

Donné à Saint-Constant, ce 27 août 2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Geneviève Noël', written in a cursive style.

M<sup>e</sup> Geneviève Noël  
Directrice adjointe et greffière adjointe  
Service des affaires juridiques et du greffe



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1858-24

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE  
NUMÉRO 1528-17, AFIN D'AGRANDIR LA  
ZONE MS-251 AU DÉTRIMENT DE LA ZONE  
MS-250, LAQUELLE EST AINSI SUPPRIMÉE,  
ET D'UNE PARTIE DE LA ZONE H-207

PROPOSÉ PAR : MADAME NATALIA ZULUAGA PUYANA  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

AVIS DE MOTION : 20 AOÛT 2024  
ADOPTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT : 20 AOÛT 2024  
CONSULTATION PUBLIQUE :  
ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT :  
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 20 août 2024 et qu'un projet de règlement a dûment été déposé par un membre du Conseil lors de la même séance;

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 l'agrandissement des limites de la zone MS-251 au détriment de la zone MS-250, supprimant ainsi la zone MS-250, et à même une partie de la zone H-207, le tout tel que montré au plan joint en annexe 1 au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Les limites de la zone MS-251 ainsi agrandie et modifiée sont les suivantes :

Au nord : Par une partie de la Route 132;  
À l'est : Par une partie de la Route 132 et une partie de la rue Laplante;  
Au sud : Par les limites sud des lots 3 900 557, 4 599 960, 2 179 800 et 2 179 796 du cadastre du Québec ainsi qu'une partie de la Route 132;  
À l'ouest : Par une partie de la Route 132.

Les limites de la zone H-207 modifiée sont les suivantes :

Au nord : Par les limites nord des lots 2 179 803, 2 179 795, 2 179 799 et 2 179 860 du cadastre du Québec;  
À l'est : *Aucune modification;*  
Au sud : *Aucune modification;*  
À l'ouest : *Aucune modification.*

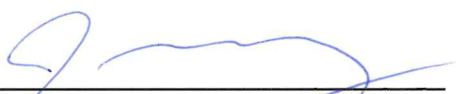
**ARTICLE 2** L'annexe B du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifiée par le remplacement de la grille des spécifications applicable à la zone MS-251 par celle jointe en annexe 2 du présent règlement pour en faire partie intégrante.

**ARTICLE 3** L'annexe B du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifiée par l'abrogation de la grille des spécifications applicable à la zone MS-250.

**ARTICLE 4** La sous-section 12.14.5 « **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE MS-250** » du chapitre 12 du règlement de zonage numéro 1528-17 est abrogée.

**ARTICLE 5** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à la séance ordinaire du 20 août 2024.

  
\_\_\_\_\_  
Jean-Claude Boyer, maire

  
\_\_\_\_\_  
Me Geneviève Noël, greffière adjointe



ANNEXE 1  
PLAN DESCRIPTIF DU REDÉCOUPAGE DES ZONES MS-251 ET H-207 ET  
DE LA SUPPRESSION DE LA ZONE MS-250



Ville de  
Saint-Constant

1858-24

RÈGLEMENT DE ZONAGE :

Fusion des zones MS-251 et MS-250

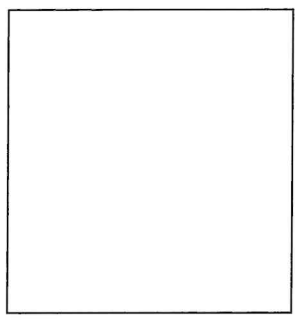
Yassine Koulouch  
Préparé par:

Yassine Koulouch  
approuvé par:

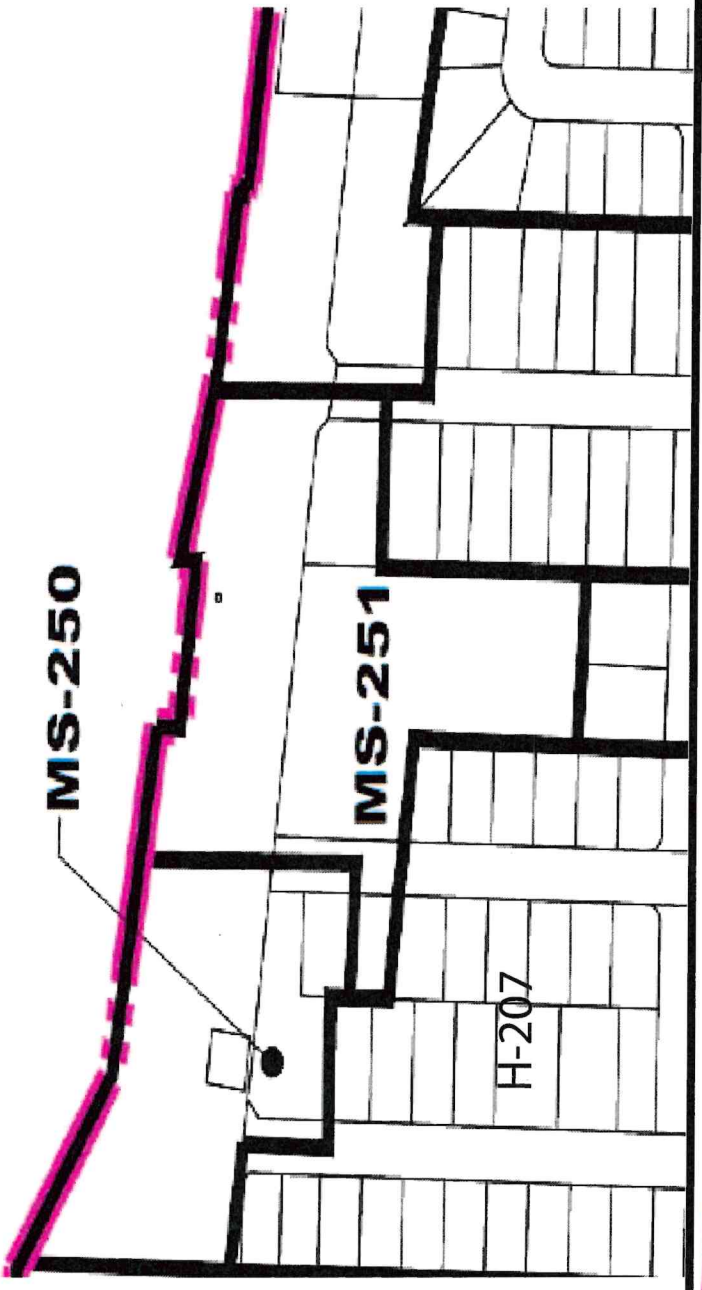
XXXX-XXXXX  
dessiné:

Juillet 2024  
date:

maire  
secrétaire-trésorier



AVANT



APRÈS



Nouvelles limites  
de la zone  
MS-251

JG  
GN

ANNEXE 2  
GRILLE DES SPÉCIFICATIONS APPLICABLE À LA ZONE MS-251



**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 1) L'usage résidentiel (2 logements et plus) à l'étage est autorisé en occupation mixte avec les usages commerciaux de classe C-1, C-2 C-3, C-4 et C-8 ainsi qu'avec les usages publics de classe P-2 et P-3.
- 2) (Abrogé : A : 1555-17, V : 05-02-2018)
- 3) (Abrogé : A : 1555-17, V : 05-02-2018)
- 4) (Abrogé : A : 1555-17, V : 05-02-2018)
- 5) Établissements où l'on sert à boire (boissons alcoolisées) et activités diverses (582).
- 6) Les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales sont assujettis à une superficie brute de plancher maximale de 3500 mètres carrés, Article 1354 du présent règlement.
- 7) Voir les dispositions particulières prévues au Chapitre 12 du présent règlement, Sous-section 12.14.5, applicables à la présente zone
- 8) 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.
- 9) Voir la Section 12.8 du présent règlement, Dispositions particulières concernant les normes et les superficies maximales applicables au corridor de transport métropolitain, Sous-section 12.8.1, Dispositions applicables aux usages suivants :
  - a) Marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3500 et 5000 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'Article 1351 du présent règlement.
  - b) Hôtels dont la superficie de plancher brute totale est supérieure à 3500 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'Article 1352 du présent règlement.
- 10) Voir l'Article 89 du présent règlement spécifique aux particularités des installations d'intérêt métropolitain.
- 11) La hauteur maximale d'une clôture est de 1,8m, dans le cas d'un usage de type Vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés (5511)

<b>USAGES</b>	<b>Habitation</b>	unifamiliale	H-1																		
		bi et trifamiliale	H-2	X	X																
		multifamiliale de 4 à 8 logements	H-3	X	X																
		multifamiliale de 9 logements et plus	H-4	X	X																
		maison mobile	H-5																		
		collective	H-6																		
	<b>Commerce</b>	détail et services de proximité	C-1			X	X														
		détail local	C-2			X	X														
		service professionnels spécialisés	C-3			X	X														
		hébergement et restauration	C-4			X	X	X													
		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												X							
artériel		C-9												X							
gros		C-10																			
lourd et activité para-industrielle		C-11																			
<b>Industrie</b>	prestige	I-1																			
	légère	I-2																			
	lourde	I-3																			
	extractive	I-4																			
<b>Institutionnel</b>	parc, terrain de jeux et espace naturel	P-1			X	X															
	institutionnel et administratif	P-2			X	X															
	communautaire	P-3			X	X															
	infrastructure et équipement	P-4																			
<b>Agricole</b>	culture du sol	A-1																			
	élevage	A-2																			
	élevage en réclusion	A-3																			
<b>Cons.</b>	conservation	CO-1																			
	récréation	CO-2																			
<b>Permis/exclus</b>	usages spécifiquement permis				(1)	(1)														(1)	
	usages spécifiquement exclus																			(5)	

<b>BÂTIMENT</b>	<b>Structure</b>	isolée		X	X	X	X	X	X												
		jumelée			X		X														
		contiguë			X		X														
	<b>Marges</b>	avant (m)	min.	7,6		7,6			7,6	7,6											
		latérale (m)	min.	2		2			2	2											
		latérales totales (m)	min.	4		4			4	4											
		arrière (m)	min.	9		9			9	9											
	<b>Dimension</b>	largeur (m)	min.	10		10			10	10											
		hauteur (étages)	min.	2	2	1	2	1	1												
		hauteur (étages)	max.	4-8	6-8	2-8	6-8	2-8	2-8												
		hauteur (m)	min.	7	7	7	7	7	7												
hauteur (m)		max.	18	24	18	24	18	18													
superficie totale de plancher (m <sup>2</sup> )		min.	450	450	450 (6)	450 (6)	450 (6)	450 (6)													
nombre d'unités de logement / bâtiment		max.																			
catégorie d'entreposage extérieur autorisé					1																
projet intégré			X				X												X		

<b>TERRAIN</b>	largeur (m)	min.	30		30			30	30											
	profondeur (m)	min.	30		30			30	30											
	superficie (m <sup>2</sup> )	min.	900		900			900	900											

<b>Développement, redéveloppement ou requalification (voir article 28)</b>											
<b>DIVERS</b>	Densité brute (log/1000 m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	4	4	4	4	-	-			
	Rapport bâti / terrain, minimum	(%)	-25	-25	-25	-25	-25	-25			
	Rapport plancher(s) / terrain (COS), minimum	(%)	-45	-45	-45	-45	-45	-45			
	<b>Dispositions particulières</b>		(7,8)	(7,8)	(7,8,9a, 10)	(7,8,9a, 10)	(7,8,9b)	(7,7,11)			
	P.P.U										
P.A.E.											
P.I.I.A.		X	X	X	X	X	X				
Numéro du règlement											
Entrée en vigueur (date)											