



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, le **mardi 21 juin 2022** à 19h30, à laquelle sont présents : mesdames et messieurs les conseillers David Lemelin, Gilles Lapierre, Chantale Boudrias, Sylvain Cazes, Johanne Di Cesare, 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.

331-06-22

ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2021-00155 – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – LOT PROJETÉ 6 446 272 DU CADASTRE DU QUÉBEC – 37, 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 la compagnie requérante Habitations Atlas dépose une demande de PPCMOI qui vise la construction d'une habitation multifamiliale de 51 logements au 37, rue Saint-Pierre (lot projeté 6 446 272 du cadastre du Québec);

CONSIDÉRANT le plan d'implantation et de lotissement (dossier 57719, minute 1053) préparé par l'arpenteure-géomètre Nadège Clauzon, les plans de construction de la firme BG architectes et le plan d'aménagement de Faber Cayouette;

CONSIDÉRANT que de façon plus détaillée, le projet consiste à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de cinquante et un (51) logements répartis sur cinq (5) étages dont une partie du bâtiment reposera sur des colonnes. Le bâtiment comportera un stationnement souterrain de quarante-sept (47) cases ainsi qu'une aire de stationnement extérieure de trente (30) cases aménagées au niveau rez-de-chaussée de la partie arrière du bâtiment;

CONSIDÉRANT que le projet est situé dans un secteur où la densification est encouragée;

CONSIDÉRANT que le stationnement aménagé au niveau du rez-de-chaussée ne sera pas visible de la voie publique puisqu'une zone tampon sera aménagée le long des lignes latérales et arrière;

CONSIDÉRANT qu'un projet de règlement est en voie d'adoption pour permettre l'aménagement de garage intégré ouvert pour les habitations multifamiliales;

CONSIDÉRANT qu'il serait souhaitable que des conteneurs semi-enfouis soient aménagés sur la dalle de propreté;

CONSIDÉRANT qu'il serait souhaitable de remplacer les lattes de bois sur le garage ouvert par un matériau qui ne nécessite pas d'entretien et qui ne pourrait pas tel que le bois de composite New Tech Wood (voir plan D Service de l'Aménagement du territoire, du Développement économique et du Bureau de projets);

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 Sylvain Cazes APPUYÉ de monsieur David Lemelin ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le second projet de résolution modifié ayant pour effet d'accorder la demande d'autorisation de PPCMOI numéro 2021-00155 faite par la compagnie Habitation Atlas, concernant le lot projeté 6 446 272 du cadastre du Québec, soit le 37, rue Saint-Pierre, selon les conditions suivantes :

- Qu'un dépôt de garantie irrévocable représentant 0,5 % de la valeur des travaux de construction (min. 500 \$, max. 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;
- Que le plan de drainage et de nivellement du site soit approuvé par le Service de l'Aménagement du territoire, du Développement économique et du Bureau de projets;
- Que les lattes de bois soient remplacées par des lattes en bois de composite de type New Tech Wood;
- Que des conteneurs semi-enfouis soient aménagés sur la dalle de propreté.

Les éléments suivants de la demande sont approuvés et autorisés, sous réserve de la suite des procédures :

- Autoriser qu'une partie du bâtiment principal soit supportée par des colonnes/pilotis, alors que le règlement de construction numéro 1630-19 précise qu'un bâtiment principal, incluant les bâtiments accessoires de type garage attenant ou intégré doivent reposer sur des fondations continues avec des empattements appropriés à l'abri du gel.
- Autoriser que le bâtiment comporte un espace rapport/bâti terrain de 0,18, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un rapport espace bâti/terrain minimale de 0,25 est applicable à un bâtiment principal.
- Autoriser que l'habitation multifamiliale projetée soit recouverte par un matériau noble sur une proportion de 70 %, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que 80 % de tous les murs d'un bâtiment principal de cette classe d'usage doivent être recouverts de matériaux nobles.
- Autoriser que la construction souterraine empiète de 11,85 mètres dans la cour latérale, 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.
- Autoriser que la construction souterraine empiète de 6,65 mètres dans la cour latérale, 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.
- Autoriser que l'aire de stationnement extérieure de 30 cases soit recouverte à 100 % en asphalte, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de dix (10) cases, doivent être composée à au moins 50 % de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29.
- Autoriser que l'aire de stationnement souterrain comporte des surlargeurs de manœuvre de 0,93 mètre, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une allée de circulation se terminant en cul-de-sac doit comporter une surlargeur de manœuvre d'une largeur de 1,20 mètre.
- Autoriser que l'aire de stationnement extérieure comporte des luminaires installés au plafond, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement comportant 12 cases de stationnement ou plus doit être pourvue d'un système d'éclairage sur poteau dont la lumière est projetée vers le sol.

- Autoriser que le site comporte une superficie d'espace vert au sol de 1199,37 mètres carrés, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige que la superficie minimale d'espace vert au sol corresponde à un minimum de 0,5 mètre carré de la superficie brute de plancher du bâtiment principal, ce qui représente 2590,36 mètres carrés.
- Autoriser que la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment de 51 logements 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.
- Autoriser que la demande de permis de construction du bâtiment multifamilial de 51 logements ne soit pas assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 1532-17, alors que le règlement précise que les demandes de construction pour les zones visées sont assujetties aux dispositions dudit règlement.

Que la présente autorisation ne dispense pas la requérante à obtenir, le cas échéant, tous permis, certificats d'autorisation, approbations ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement.

Qu'il soit noté qu'une modification a été apportée entre l'adoption du premier projet et le présent second projet, soit le retrait dans le dixième paragraphe des éléments approuvés, de toute référence à l'existence d'un bâtiment de 35 logements.

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 23 juin 2022.



Me Geneviève Noël,
greffière adjointe