



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)**

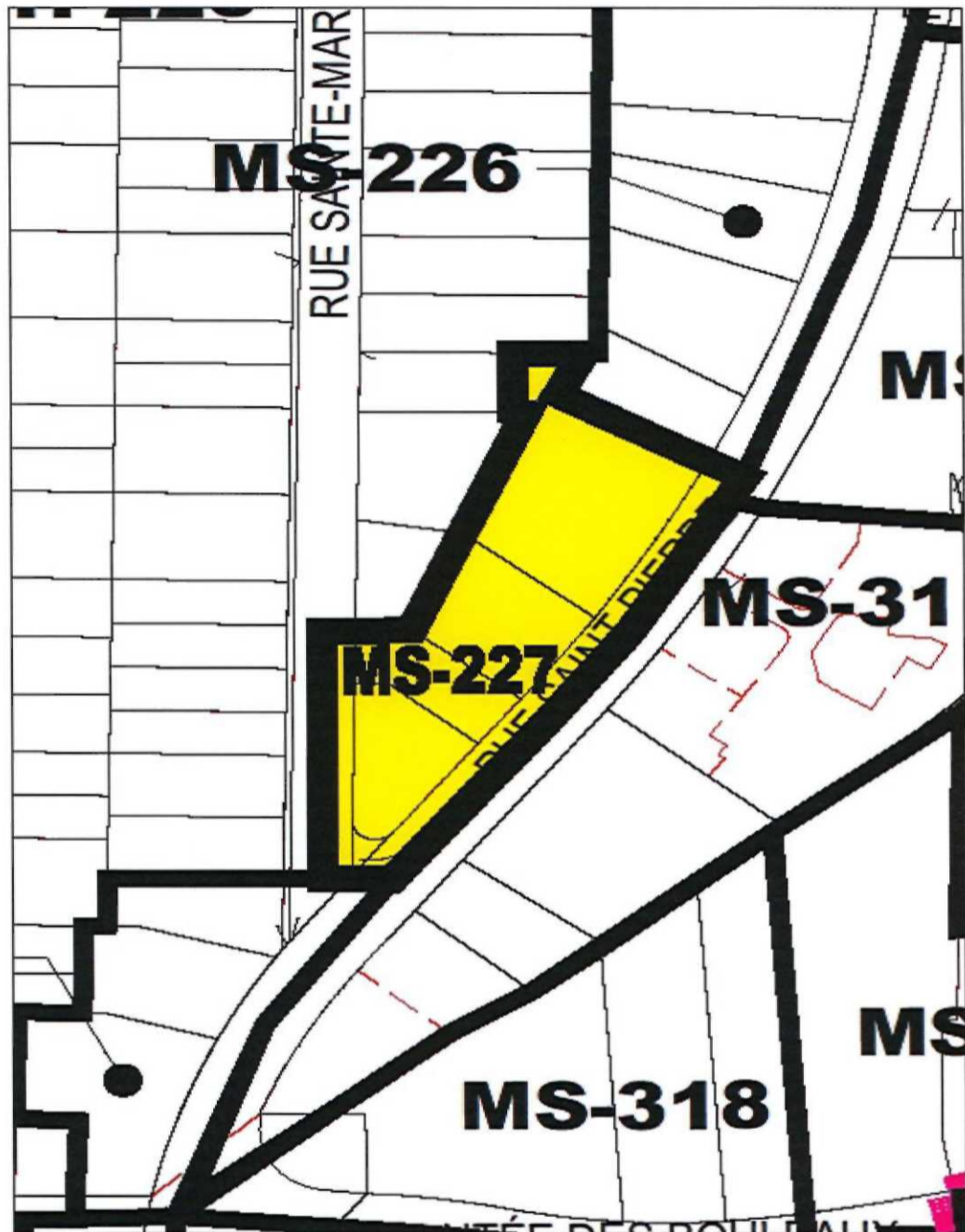
À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR UNE DEMANDE, EN VERTU DU RÈGLEMENT NUMÉRO 1536-17 RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI), VISANT À PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL SUR LA PROPRIÉTÉ CONSTITUÉE D'UNE PARTIE DU LOT 2 180 687 DU CADASTRE DU QUÉBEC SITUÉE AU 65, RUE SAINT-PIERRE À L'ANGLE DE LA RUE SAINTE-MARIE – 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 commercial sur la propriété constituée d'une partie du lot 2 180 687 du cadastre du Québec située au 65, rue Saint-Pierre à l'angle de la rue Sainte-Marie, 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 du 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 d'un bâtiment résidentiel unifamilial et ses bâtiments et équipements accessoires pour les remplacer par un bâtiment commercial devant être situé au 65 rue Saint-Pierre réparti sur 2 étages avec un sous-sol devant servir à de l'entreposage commercial lié aux commerces du rez-de-chaussée, pour une surface au sous-sol d'environ 261,3 m.c., au rez-de-chaussée d'environ 261,3 m.c. et à l'étage d'environ 360,3 m. c.;
- Le projet nécessite la mise en commun des espaces de stationnement avec la propriété du 63, rue Saint-Pierre;

- Le projet prévoit des aménagements paysagers, des supports à vélos et des conteneurs semi-enfouis en commun avec la propriété du 63, rue Saint-Pierre;
- Une opération cadastrale visant à réduire 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 :
 - En raison du manque de cases de stationnement sur le site du 65, rue Saint-Pierre, la requérante indique qu'elle désire procéder à une mise en commun des espaces de stationnement avec la propriété voisine du 63, rue Saint-Pierre (lot projeté numéro 6 170 509 du cadastre du Québec). Selon l'article 621 du règlement de zonage numéro 1528-17 la mise en commun doit faire l'objet d'une servitude garantissant la permanence des cases et la Ville de Saint-Constant doit faire partie de l'acte de servitude afin que celle-ci ne puisse être modifiée ou annulée sans le consentement exprès de la Ville. Cependant, pour l'ensemble du projet soit pour le 63, rue Saint-Pierre et pour le 65, rue Saint-Pierre, on note un nombre de cases de stationnement inférieur au nombre de cases exigé, soit un total de 29 cases présentes pour l'ensemble du projet dont 6 cases sur le site du 65, rue Saint-Pierre, alors que ledit règlement de zonage prévoit à l'article 600 et à l'article 373 un nombre minimal de case 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. Un manque à gagner de 28 cases est donc observé pour le site du 65, rue Saint-Pierre. (L'approbation du plan de stationnement est conditionnel à ce que la capacité du système de drainage soit calculée par un professionnel membre d'un ordre reconnu en la matière);
 - Autoriser à ce que le pourcentage d'ouverture minimum au rez-de-chaussée soit inférieur au pourcentage exigé à l'article 129 2. du règlement de zonage numéro 1528-17, en autorisant pour l'élévation arrière commerciale donnant sur la rue Sainte-Marie un pourcentage au rez-de-chaussée d'environ 27% (19,6% pour l'ensemble du mur) alors que ledit règlement de zonage exige 40% d'ouverture au rez-de-chaussée et pour cette partie commerciale;
 - Autoriser à ce qu'une cour avant secondaire comportant une marge avant minimale de 1,98 mètre dans sa partie la plus étroite soit autorisée alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 indique à l'article 436 que pour un terrain d'angle transversal, une marge avant secondaire est établie à 4,5 mètres minimum. Il est à noter que cette cour est de forme irrégulière et est placée à l'angle des rues Sainte-Marie et Saint-Pierre;
 - Autoriser à ce qu'une marge avant soit de 2,04 mètres du côté de la cour arrière (rue Sainte-Marie) pour ce lot de coin transversal alors que l'article 25 du règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'alinéa 2 a) qu'une marge avant 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 à ce qu'une marge avant soit de 4,51 mètres du côté de la rue Saint-Pierre pour ce lot de coin transversal alors que l'article 25 du règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'alinéa 2 a) qu'une marge avant 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;

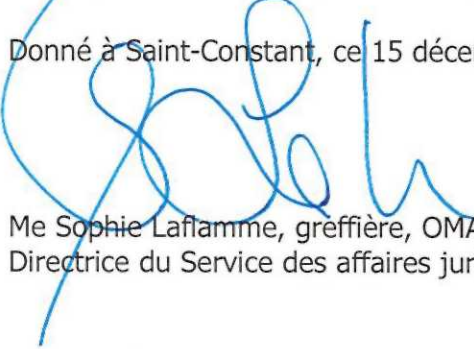
- Autoriser à ce qu'une marge arrière soit de 5,01 mètres (marge entre la colonne et la ligne arrière du lot) alors que l'article 25 2. d) du règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit qu'une marge arrière est applicable et qu'elle est plus précisément indiquée à la grille des spécifications de la zone MS-227 comme étant de 9,0 mètres;
- Autoriser à ce que la profondeur du lot irrégulier numéro 6 170 510 du cadastre du Québec soit de 33,58 mètres dans sa partie la plus large en diminuant jusqu'à environ 11 mètres dans sa partie la plus étroite alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 dicte à l'article 26.2. qu'une profondeur minimale est exigée et que celle-ci est précisée à la grille des spécifications de la zone MS-227 comme étant de 30 mètres minimum;
- Autoriser à ce que la superficie du lot numéro 6 170 510 du cadastre du Québec soit de 816. m.c. alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise à l'article 26.3 qu'une superficie minimum est exigée et que celle-ci est précisée à la grille des spécifications de la zone MS-227 comme étant de 900 m.c. minimum;
- Malgré l'article 52 2 du règlement de lotissement numéro 1529-17 qui indique que toute opération cadastrale ne doit jamais avoir pour effet de réduire en superficie ou en dimensions un terrain bâti ou déjà occupé lorsque cette réduction a pour effet de rendre ce terrain non conforme aux dispositions dudit règlement de lotissement, autoriser la largeur, la profondeur et la superficie proposée;
- Autoriser que les bâtiments soient construits 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 que certaines des cases de stationnement commerciales soient situées à 0 mètre du bâtiment (cases sous le deuxième étage) et à 0,44 mètre d'autres parties du bâtiment principal 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;
- Autoriser à ce que l'éclairage ne soit pas sur poteau mais plutôt sur le bâtiment 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 à l'article 612 que pour un stationnement comportant 12 cases ou plus, un éclairage sur poteau doit être prévu;
- Autoriser à ce 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 prévoient les articles 605 et 615 du règlement de zonage numéro 1528-17 (L'aménagement de l'entrée charretière sur la rue Saint-Pierre sera conditionnelle à une autorisation par le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports du Québec);
- 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;

- Autoriser que le bâtiment principal ne repose pas entièrement sur une fondation continue mais plutôt à certains endroits 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 que le conteneur à matières résiduelles soit situé sur la propriété du 63, rue Saint-Pierre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit à l'article 471 que chaque bâtiment doit être pourvu d'un ou de plusieurs abris ou enclos pour les conteneurs de matières résiduelles d'une superficie suffisante pour desservir les usages du bâtiment.

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