



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1664-20

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1528-17 AFIN D'AJOUTER DANS LA ZONE H-316 LA CLASSE D'USAGE « H-4 HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS » AUX USAGES AUTORISÉS AINSI QUE LES NORMES AFFÉRENTES ET AFIN DE MODIFIER DIVERSES NORMES DU RÈGLEMENT RELATIVES AUX USAGES ET CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES, À L'ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS ET À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN ET DE RETIRER LA POSSIBILITÉ D'AUTORISER DES PROJETS À PART ENTIÈRE RÉSIDENTIELS DANS LA ZONE MS-416

PROPOSÉ PAR :  
APPUYÉ DE :  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

ADOPTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT :  
AVIS DE MOTION :  
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 ..... du Conseil tenue le ..... 2020 et qu'un projet de règlement a dûment été déposé par un membre du Conseil lors de la séance ..... du Conseil tenue le ..... 2020;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

**ARTICLE 1** L'article 109.2 de la section 4.4 du chapitre 4 « Dispositions applicables à toutes les zones » du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par le texte suivant :

**« ESCALIER EXTÉRIEUR DONNANT ACCÈS À L'ÉTAGE**

Pour toutes nouvelles constructions industrielles ou d'habitations de 7 logements et plus, aucun escalier extérieur donnant accès à l'étage n'est autorisé. ».

**ARTICLE 2** L'article 183 relatif aux dimensions de toute haie, de la section 4.10 du chapitre 4 « Dispositions applicables à toutes les zones » du règlement de zonage numéro 1528-17 est abrogé.

**ARTICLE 3** L'article 204.2 et la section 4.15 du chapitre 4 « Dispositions applicables à toutes les zones » du règlement de zonage numéro 1528-17 sont créées et libellées comme suit :

**« SECTION 4.15 LES EMPRISES RIVERAINES À UN COUR D'EAU VERBALISÉ**

**ARTICLE 204.2  
RESPONSABILITÉ RELATIVE À L'EMPRISE RIVERAINE D'UN COURS D'EAU VERBALISÉ**

Sous réserve des droits de propriété de la Ville, tout propriétaire jouit, sur cette partie adjacente à son terrain, des mêmes obligations que s'il en était le réel propriétaire.

Le propriétaire en titre est responsable de l'entretien de la partie de l'emprise riveraine d'un cours d'eau verbalisé contiguë à sa propriété et ce, en respect des lois et règlements relatifs aux cours d'eau applicables. »

**ARTICLE 4** L'item 7 du tableau 1 de l'article 206 de la section 5.2 du chapitre 5 « Dispositions applicables aux usages du groupe Habitation » du règlement de zonage numéro 1528-17 est réintégré et libellé comme suit :

Usage, bâtiment, construction ou équipement accessoires et saillie au bâtiment principal autorisé	Cour avant	Cour avant secondaire	Cour latérale	Cour arrière
<b>ÉLÉMENTS DU BÂTIMENT PRINCIPAL :</b>				
<b>7. ESCALIER EXTÉRIEUR AUTRE QUE CELUI DONNANT ACCÈS AU REZ-DE-CHAUSSÉE OU AU SOUS-SOL</b>	<b>Non</b>	<b>Non</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>
a) Distance minimale d'une ligne de terrain	Aucune	Aucune	1,5	1,5

**ARTICLE 5** Le premier paragraphe du premier alinéa de l'article 255 de la section 5.4 du chapitre 5 « Dispositions applicables aux usages du groupe Habitation » du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par le texte suivant :

« 1. 0,60 mètre de toute ligne latérale ou arrière de terrain. »

**ARTICLE 6** Le premier et deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 261 de la section 5.4 du chapitre 5 « Dispositions applicables aux usages du groupe Habitation » du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par le texte suivant :

« 1. 2,0 mètres de toute ligne de terrain.  
2. 2,0 mètres du bâtiment principal. »

**ARTICLE 7** Le tableau 6 de l'article 395 de la section 5.10 du chapitre 5 « Dispositions applicables aux usages du groupe Habitation » du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par le tableau suivant :

**« Tableau 6 Nombre minimal d'arbres requis »**

Classe d'usage	Bâtiment isolé et jumelé	Bâtiment en rangée
H1 et H2	Deux (2) arbres dont au moins un (1) à grand déploiement en façade.  Lorsqu'une propriété est adossée à une zone de conservation (Co), seul un (1) arbre à grand déploiement en façade est exigé.	Un (1) arbre en façade.
H3, H4 et H6	Un (1) arbre par sept (7) mètres de frontage de terrain donnant sur une voie publique de circulation et planté dans les marges fixes sur rue et fixes sur rue secondaire selon qu'il s'agisse d'un terrain intérieur ou d'angle.	

»

**ARTICLE 8** L'article 423 de la section 5.12 du chapitre 5 « Dispositions applicables aux usage du groupe Habitation » du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par le texte suivant :

**« QUANTITÉ AUTORISÉE**

L'entreposage extérieur d'un maximum de 6 cordes de bois de chauffage est autorisé par terrain. »

**ARTICLE 9** L'article 1168 relatif aux foyers extérieurs de la section 12.7 du chapitre 12 « Dispositions particulières applicables aux zones H-120, H-403, H-406, H-408, H-409, H-410, H-411 et P-412 du règlement de zonage numéro 1528-17 est abrogé.

**ARTICLE 10** L'article 1369 de la section 12.11 « Dispositions particulières applicables à la zone MS-203 » du chapitre 12 du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifié par le remplacement du texte « Les dispositions prévues sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro XXXX » par le texte suivant :

**« HAUTEUR D'UNE CLÔTURE POUR UNE ZONE TAMPON**

Les dispositions prévues dans le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur. »

**ARTICLE 11** L'article 1414.1 de la sous-section 12.14.3 du chapitre 12 « Dispositions particulières » du règlement de zonage 1528-17 est créé et libellé comme suit :

**« ESCALIER EXTÉRIEUR DONNANT ACCÈS À L'ÉTAGE**

Les escaliers extérieurs donnant accès aux étages supérieurs sont autorisés dans la zone MS-416. »

**ARTICLE 12** L'annexe B du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifiée par le remplacement de la grille des spécifications de la zone H-316 par celle jointe en annexe 1 du présent projet de règlement pour en faire partie intégrante.

**ARTICLE 13** L'annexe B du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifiée par le remplacement de la grille des spécifications de la zone MS-416 par celle jointe en annexe 2 du présent projet de règlement pour en faire partie intégrante.

**ARTICLE 14** L'annexe B du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifiée par le remplacement de la grille des spécifications de la zone H-617 par celle jointe en annexe 3 du présent projet de règlement pour en faire partie intégrante.

**ARTICLE 15** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance ordinaire du ..... 2020.

---

Jean-Claude Boyer, maire

---

Me Sophie Laflamme, greffière

ANNEXE 1  
GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE H-316

USAGES	Habitation	unifamiliale	H-1	X	X	X						
		bi et trifamiliale	H-2					X				
		multifamiliale de 4 à 8 logements	H-3							X		
		multifamiliale de 9 logements et plus	H-4								X	
		maison mobile	H-5									
		collective	H-6									
	Commerce	détail et services de proximité	C-1									
		détail local	C-2									
		service professionnels spécialisés	C-3									
		hébergement et restauration	C-4									
		divertissement et activités récréotouristiques	C-5									
détail et services contraignants		C-6										
débit d'essence		C-7										
vente et services reliés à l'automobile		C-8										
artériel		C-9										
gros		C-10										
lourd et activité para-industrielle		C-11										
Industrie	prestige	I-1										
	légère	I-2										
	lourde	I-3										
	extractive	I-4										
Institutionnel	parc, terrain de jeux et espace naturel	P-1										
	institutionnel et administratif	P-2										
	communautaire	P-3										
	infrastructure et équipement	P-4										
Agricole	culture du sol	A-1										
	élevage	A-2										
	élevage en réclusion	A-3										
Cons.	conservation	CO-1										
	récréation	CO-2										
Permis/ exclus	usages spécifiquement permis											
	usages spécifiquement exclus											



**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 1) Dans le cas d'habitations unifamiliales contiguës, la marge latérale minimale et les marges latérales totales données à la grille ne sont applicables que pour les unités d'extrémité.
- 2) Voir les dispositions particulières prévues au Chapitre 12 du présent règlement, Sous-section 12.7.11, applicables à la présente zone.
- 3) Voir le Chapitre 13, Section 13.7, Dispositions relatives aux zones de niveau sonore élevé aux abords du réseau ferroviaire, Article 1494, alinéa 1) Triage ferroviaire 1000 mètres.

BÂTIMENT	Structure	isolée		X	X	X	X	X	
		jumelée							
		contiguë	X						
	Marges	avant (m)	min.	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	5
		latérale (m)	min.	3 (1)	1,5	1,5	2	3	3
		latérales totales (m)	min.	8 (1)	5	5	5,5	7,5	7,5
		arrière (m)	min.	9	7	7	9	9	10
	Dimension	largeur (m)	min.	4,2	7,3	6,7	7,9	10	10
		hauteur (étages)	min.	2	1	2	2	2	2
		hauteur (étages)	max.	2	1,5	2	3	3	3
		hauteur (m)	min.	6	5,5	6	6	6	6
hauteur (m)		max.	11	8	10	12	12	13	
superficie totale de plancher (m <sup>2</sup> )		min.	80	85	100	150	300	300	
	nombre d'unités de logement/bâtiment	max.							
	catégorie d'entreposage extérieur autorisé								
	projet intégré								

TERRAIN	largeur (m)	min.	4,2	14	14	15	24	24
	profondeur (m)	min.	27	27	27	27	27	27
	superficie (m <sup>2</sup> )	min.	114	380	380	460	836	836

DIVERS	<b>Dispositions particulières</b>	(2, 3)	(2, 3)	(2, 3)	(2, 3)	(2, 3)	(2, 3)
	P.A.E.						
	P.I.I.A.	X	X	X	X	X	X
	Numéro du règlement						
	Entrée en vigueur (date)						

ANNEXE 2  
GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE MS-416



**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 1) L'usage résidentiel (4 logements et plus) à l'étage est autorisé en occupation mixte avec les usages commerciaux de classe C-1, C-2, C-3 et C-4 ainsi qu'avec les usages publics de classe P-2 et P-3. **(Modifié : A : 1602-19, V : 05-06-2019)**
- 2) Des logements sont uniquement autorisés aux étages supérieurs.
- 3) Établissements où l'on sert à boire (boissons alcoolisées) et activités diverses (582).
- 4) Les bâtiments utilisés exclusivement à des fins commerciales sont assujettis à une superficie brute de plancher maximale de 3 500 mètres carrés, Article 1354 du présent règlement.
- 5) Voir les dispositions particulières prévues au Chapitre 12 du présent règlement, Sous-section 12.14.3 applicables à la présente zone.
- 6) **(Abrogé : A : 1602-19, V : 05-06-2019)**
- 7) Voir la Section 12.8 du présent règlement, Dispositions particulières concernant les normes et les superficies maximales applicables aux zones TOD. Sous-section 12.8.1, Dispositions applicables aux usages suivants :
  - a) Marchés d'alimentation dont la superficie de plancher brute totale se situe entre 3 500 et 5 000 mètres carré 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 3 500 mètres carrés et doivent respecter les dispositions édictées à l'Article 1352 du présent règlement.
- 8) Voir l'Article 89 du présent règlement, article spécifique aux particularités des installations d'intérêt métropolitain.

<b>USAGES</b>	Habitat	unifamiliale	H-1																		
		bi et trifamiliale	H-2																		
		multifamiliale de 4 à 8 logements	H-3																		
		multifamiliale de 9 logements et plus	H-4	X	X																
		maison mobile	H-5																		
		collective	H-6																		
	Commerce	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										
		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																		
		artériel	C-9																		
		gros	C-10																		
		lourd et activité para-industrielle	C-11																		
	Industrie	prestige	I-1																		
		légère	I-2																		
lourde		I-3																			
extractive		I-4																			
Institutionnel	parc, terrain de jeux et espace naturel	P-1																			
	institutionnel et administratif	P-2				X	X														
	communautaire	P-3				X	X														
	infrastructure et équipement	P-4																			
Agricole	culture du sol	A-1																			
	élevage	A-2																			
	élevage en réclusion	A-3																			
Cons.	conservation	CO-1																			
	récréation	CO-2																			
Perm. / exclus	usages spécifiquement permis					(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)												
	usages spécifiquement exclus							(3)	(3)												
<b>BÂTIMENT</b>	Structure	isolée		X	X	X	X	X	X												
		jumelée			X		X		X												
		contiguë			X		X		X												
	Marges	avant (m)	min.	7,6		7,6		7,6													
		latérale (m)	min.	3		3		3													
		latérales totales (m)	min.	6																	
		arrière (m)	min.	8		8		8													
	Dimension	largeur (m)	min.																		
		hauteur (étages)	min.	2	2	2	2	2	2	2											
		hauteur (étages)	max.	8	8	8	8	8	8	8											
		hauteur (m)	min.	7	7	7	7	7	7	7											
		hauteur (m)	max.																		
		superficie totale de plancher (m <sup>2</sup> )	min.	450	450	450 (4)	450 (4)	450 (4)	450 (4)												
nombre d'unités de logement / bâtiment	max.																				
catégorie d'entreposage extérieur autorisé																					
projet intégré				X		X			X												
<b>TERRAIN</b>	largeur (m)	min.	30	30	30	30	30	30	30												
	profondeur (m)	min.	30	30	30	30	30	30	30												
	superficie (m <sup>2</sup> )	min.	900	900	900	900	900	900	900												
<b>Dispositions particulières</b>			(5)	(5)	(5,7a, 7b,8)	(5,7a, 7b, 8)	(5,7b)	(5,7b)													
<b>Développement, redéveloppement ou requalification</b>																					
Densité brute (log/1000 m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	4	4	4	4	4	4	4												
Rapport bâti / terrain, minimum		(%)	25	25	25	25	25	25	25												
Rapport plancher(s) / terrain (COS), minimum		(%)	45	45	45	45	45	45	45												
<b>DIVERS</b>	P.P.U.		X	X	X	X	X	X	X												
	P.A.E.																				
	P.I.I.A.		X	X	X	X	X	X	X												
	Numéro du règlement			1602-19																	
Entrée en vigueur (date)			05/06/2019																		

ANNEXE 3  
GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE H-617

<b>USAGES</b>	Habitation	unifamiliale	H-1	X					
		bi et trifamiliale	H-2						
		multifamiliale de 4 à 8 logements	H-3						
		multifamiliale de 9 logements et plus	H-4						
		maison mobile	H-5						
		collective	H-6						
	Commerce	détail et services de proximité	C-1						
		détail local	C-2						
		service professionnels spécialisés	C-3						
		hébergement et restauration	C-4						
		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						
		artériel	C-9						
		gros	C-10						
		lourd et activité para-industrielle	C-11						
	Industrie	prestige	I-1						
		légère	I-2						
		lourde	I-3						
extractive		I-4							
Institutionnel	parc, terrain de jeux et espace naturel	P-1							
	institutionnel et administratif	P-2							
	communautaire	P-3							
	infrastructure et équipement	P-4							
Agricole	culture du sol	A-1							
	élevage	A-2							
	élevage en réclusion	A-3							
Cons.	conservation	CO-1							
	récréation	CO-2							
Permis/entus	usages spécifiquement permis								
	usages spécifiquement exclus								
<b>BÂTIMENT</b>	Structure	isolée		X					
		jumelée							
		contiguë							
	Marges	avant (m)	min.	7,5					
		latérale (m)	min.	1,5					
		latérales totales (m)	min.	5					
		arrière (m)	min.	7					
	Dimension	largeur (m)	min.	7					
		hauteur (étages)	min.	2					
		hauteur (étages)	max.	2					
hauteur (m)		min.	6						
hauteur (m)		max.	10						
superficie totale de plancher (m <sup>2</sup> )		min.	120						
nombre d'unités de logement/bâtiment	max.								
catégorie d'entreposage extérieur autorisé									
projet intégré									
<b>TERRAIN</b>	largeur (m)	min.	15						
	profondeur (m)	min.	27						
	superficie (m <sup>2</sup> )	min.	420						
<b>DIVERS</b>	<b>Dispositions particulières</b>		(1,2,3)						
	P.P.U.		X						
	P.A.E.								
	P.I.I.A.		X						
	Numéro du règlement								
	Entrée en vigueur (date)								



**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 1) Voir Article 141 du présent règlement concernant l'égouttement des eaux.
- 2) Voir les dispositions particulières prévues au Chapitre 12 du présent règlement, Sous-section ~~12.7.36~~ 12.7.25, applicables à la présente zone.
- 3) Voir le Chapitre 13, Section 13.7, Dispositions relatives aux zones de niveau sonore élevé aux abords du réseau ferroviaire, Article 1494 alinéas 1) Triage ferroviaire 1000 mètres et 2) Ligne principale 300 mètres.