



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC
DEMANDE DE DÉROGATIONS MINEURES

AVIS est par la présente donné par la soussignée, greffière adjointe, que lors d'une séance ordinaire du Conseil municipal qui aura lieu à 19 h 30 le mardi, 24 août 2021, au Pavillon de la biodiversité, au 66, rue du Maçon, Saint-Constant, le Conseil municipal prendra en considération la demande de dérogations mineures suivante et entendra toute personne intéressée relativement à ladite demande :

a) **280, VOIE DE LA DESSERTE, ROUTE 132 – LOTS 2 181 145 ET 3 110
192 DU CADASTRE DU QUÉBEC (LOT PROJETÉ 6 447 830 DU
CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00051 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par la compagnie Développement Gatsby Inc.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

La compagnie requérante présente une demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme lesquels découlent d'un projet de construction d'une habitation multifamiliale de huit (8) étages totalisant 160 unités de logements en mixité avec de l'usage commercial au rez-de-chaussée (5 locaux commerciaux).

En premier lieu, la hauteur du bâtiment serait de 30,9 mètres à son point le plus haut, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en mètres maximale doit être prévue et que cette hauteur est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone MS-203 comme devant être de 25 mètres maximum;

En deuxième lieu, les pourcentages de maçonnerie sur ce bâtiment seraient répartis comme suit:

- 35 % du côté de la rue du Portage (façade);
- 35 % du côté de la voie de desserte de la route 132 (côté latéral gauche);
- 73 % du côté latéral droit;
- 48 % sur l'élévation arrière;
- 72 % sur l'élévation cachée 1;
- 73 % sur l'élévation cachée 2;

Alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les murs de tout nouveau bâtiment principal relevant de la classe bâtiment en mixité résidentielle-commerciale doivent être recouverts de matériaux nobles dans les proportions minimales suivantes. a) 80% pour un mur donnant sur une rue et b) 60 % pour un mur ne donnant pas sur une rue:

En troisième lieu, plusieurs cases de stationnement situées dans le stationnement souterrain seraient à moins de 3,0 mètres d'un mur ou d'une colonne ou de 4,0 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour une personne handicapée, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute case de stationnement intérieur aménagée parallèlement à un mur ou à une colonne doit être d'une largeur minimale de 3 mètres (4 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour personnes handicapées);

En quatrième lieu, aucune clôture pour zone tampon ne séparerait la ligne latérale droite du lot projeté 6 447 830 du cadastre du Québec en rapport au lot 3 110 193 du cadastre du Québec, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute clôture pour zone tampon doit être installée sur le terrain d'un usage commercial, industriel ou public à l'intérieur de la bande requise pour une zone tampon ou le long de toute limite de terrain commune avec un usage nécessitant une telle zone;

En cinquième lieu, le stationnement souterrain avec sa projection de 3,17 mètres en cour avant (côté latéral) serait localisé à 2,72 mètres de la ligne avant du côté de la voie de desserte de la route 132 alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un empiètement maximal de 2,0 mètres est autorisé dans la marge minimale prescrite à la grille qui est de 4,5 mètres;

En sixième lieu, le stationnement souterrain avec sa projection de 8,84 mètres en cour latérale droite serait localisé à 1,22 mètre de la ligne latérale droite du lot projeté 6 447 830 du cadastre du Québec alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un empiètement maximal de 2,0 mètres est autorisé dans la marge minimale prescrite à la grille qui est de 5 mètres;

En septième lieu, un stationnement souterrain avec une projection de 8,84 mètres en cour latérale droite et à 1,22 mètre de la ligne latérale droite du lot projeté 6 447 830 du cadastre du Québec serait permis, 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;

En huitième lieu, le stationnement souterrain empiéterait de 30,18 mètres dans la cour arrière, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un empiètement maximal de 5 mètres dans une cour est autorisé pour un tel stationnement souterrain;

En neuvième lieu, 216 cases de stationnement pour l'usage résidentiel seraient présentes sur le site (125 cases intérieures et 91 cases extérieures), alors que le Règlement de zonage 1528-17 précise que pour l'usage habitation multifamiliale de 9 logements et plus, le nombre de cases requis doit être de 1,5 case par logement pour une habitation de 160 logements, soit un total de 240 cases de stationnement minimum pour l'usage résidentiel;

En dixième lieu, 11 cases de stationnement extérieures pour l'usage commercial seraient présentes sur le site, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour l'usage centre commercial pour les premiers 0 à 2 000 mètres carrés, le ratio est de 1 case par 25 mètres carrés pour un total exigé de 23,4 cases;

En onzième lieu, une superficie de 1 460 mètres carrés de couvert végétal sur le terrain serait permise, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour les habitations des classes d'usage multifamiliales de 9 logements et plus (H-4), la superficie minimale d'espace vert aménagé doit représenter un minimum de 0,5 mètre carré par mètre carré de superficie de plancher brute du bâtiment principal (14 728 mètres carrés), ce qui se traduit par une superficie d'espace vert minimale de 7 363,7 mètres carrés exigés;

En douzième lieu, les conteneurs seraient camouflés par un aménagement paysager alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout conteneur à matières résiduelles doit être camouflé par un abri ou un enclos;

En treizième lieu, l'espace pour la collecte des déchets serait constitué de conteneurs qui sont sortis le jour de la collecte des déchets, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour l'usage Commerce (C), seuls les bacs semi-enfouis sont permis dans le cas où la chambre à déchets doit être éliminée;

En quatorzième lieu, une partie des cases desservant l'usage commercial serait située à 0,91 mètre du bâtiment, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement hors rue aménagée pour un usage commercial doit être située à une distance minimale de 1,5 mètre de toute partie d'un bâtiment principal;

En quinzième lieu, aucune clôture opaque ou haie à feuillage permanent ne serait présente entre la ligne latérale droite du lot projeté 6 447 830 du cadastre du Québec et la ligne latérale gauche du lot 3 110 193 du cadastre du Québec, alors que le règlement de zonage précise que toute zone tampon pour un usage commercial doit comprendre soit 1. l'installation d'une clôture opaque ou 2. Une haie à feuillage permanent;

Finalement, l'espace pour la cueillette des déchets pourrait recevoir des conteneurs la journée de la cueillette des déchets, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout usage commercial ou résidentiel doit avoir un enclos permettant d'isoler visuellement le ou les contenants sanitaires desservant l'usage. Seuls les matériaux de brique ou de pierres sont autorisés comme revêtement extérieur des murs de l'enclos à moins que le contenant sanitaire soit semi-enfoui.

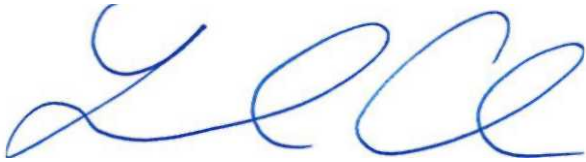
La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre :

- une hauteur du bâtiment de 30,9 mètres à son point le plus haut ;
- que les pourcentages de maçonnerie sur ce bâtiment soient de :
 - 35% du côté de la rue du Portage (façade);
 - 35 % du côté de la voie de desserte de la route 132 (côté latéral gauche);
 - 73 % du côté latéral droit;
 - 48 % sur l'élévation arrière;
 - 72 % sur l'élévation cachée 1;
 - 73 % sur l'élévation cachée 2;
- que plusieurs cases de stationnement situées dans le stationnement souterrain soient à moins de 3,0 mètres d'un mur ou d'une colonne ou de 4,0 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour une personne handicapée;
- qu'aucune clôture pour zone tampon ne sépare la ligne latérale droite du lot projeté 6 447 830 du cadastre du Québec en rapport au lot 3 110 193 du cadastre du Québec ;
- que le stationnement souterrain avec sa projection de 3,17 mètres en cour avant (côté latéral) soit localisé à 2,72 mètres de la ligne avant du côté de la voie de desserte de la route 132 ;
- que le stationnement souterrain avec sa projection de 8,84 mètres en cour latérale droite soit localisé à 1,22 mètre de la ligne latérale droite du lot projeté 6 447 830 du cadastre du Québec ;
- un stationnement souterrain avec sa projection de 8,84 mètres en cour latérale droite et à 1,22 mètre de la ligne latérale droite du lot projeté 6 447 830 du cadastre du Québec ;
- que le stationnement souterrain empiète de 30,18 mètres dans la cour arrière ;
- la présence de 216 cases de stationnement pour l'usage résidentiel sur le site (125 cases intérieures et 91 cases extérieures) ;
- la présence de 11 cases de stationnement extérieures pour l'usage commercial sur le site ;
- une superficie de 1 460 mètres carrés de couvert végétal sur le terrain ;
- que les conteneurs soient camouflés par un aménagement paysager ;
- que l'espace pour la collecte des déchets soit constitué de conteneurs qui sont sortis le jour de la collecte des déchets ;
- qu'une partie des cases desservant l'usage commercial soit située à 0,91 mètre du bâtiment ;
- qu'aucune clôture opaque ou haie à feuillage permanent ne soit présente entre la ligne latérale droite du lot projeté 6 447 830 du cadastre du Québec et la ligne latérale gauche du lot 3 110 193 du cadastre du Québec ;

- que l'espace pour la cueillette des déchets puisse recevoir des conteneurs la journée de la cueillette des déchets.

et ce, pour toute la durée de leur existence respective.

DONNÉ à Saint-Constant, ce 5 août 2021



Me Linda Chau
Greffière adjointe