



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

**AVIS PUBLIC**

**SECOND PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 192-04-24 VISANT L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – 54, RUE D'AVIGNON**

**AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM**

AVIS est donné par la soussignée, de ce qui suit :

1. À la suite de la consultation publique tenue le 9 avril 2024, sur le projet de résolution numéro 149-03-24, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté lors de la séance ordinaire du 16 avril 2024, **le second projet de résolution numéro 192-04-24 INTITULÉ « Adoption du second projet de résolution – Demande de PPCMOI numéro 2023-00111 – Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – 54, rue D'Avignon ».**

2. Ce second projet de résolution contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin qu'une résolution qui les contient soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*, à savoir :

- Une demande relative à la disposition ayant pour objet :

**(Puce 1 des éléments dérogatoires approuvés et autorisés par la résolution)**

- D'autoriser la construction d'une deuxième habitation unifamiliale à structure isolée comprenant un (1) logement sur le lot 2 870 281, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que seule une (1) habitation unifamiliale à structure isolée d'un (1) logement est permise pour l'usage (H-1);

**(Puce 2 des éléments dérogatoires approuvés et autorisés par la résolution)**

- D'autoriser que le bâtiment unifamilial comprenant un (1) logement projeté comporte une superficie totale de plancher au rez-de-chaussée de 71,37 mètres carrés, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la superficie totale de plancher en mètre carré doit avoir, pour une habitation d'un (1) étage, un minimum de 85 mètres carrés;

**(Puce 3 des éléments dérogatoires approuvés et autorisés par la résolution)**

- D'autoriser qu'une deuxième habitation unifamiliale à structure isolée soit implantée sur le lot 2 870 281 du cadastre du Québec, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un seul bâtiment principal est autorisé par terrain, sauf pour les usages des groupes « AGRICOLE, INSTITUTIONNEL, PUBLIC ET COMMUNAUTAIRE », du groupe « INDUSTRIE » ainsi que dans le cadre d'un projet intégré;

**(Puce 4 des éléments dérogatoires approuvés et autorisés par la résolution)**

- D'autoriser que la deuxième habitation unifamiliale détachée soit localisée dans la cour arrière de la maison située au 54 rue D'Avignon et que la marge avant soit de 51,85 mètres sans prendre en compte les marges des habitations à proximité, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que malgré la marge avant minimale sur rue prescrite à la grille des spécifications applicable, lorsqu'un bâtiment principal projeté en zone urbaine est situé sur un terrain adjacent du côté de la ligne latérale à au moins un terrain déjà construit, la marge avant minimale sur rue applicable est calculée comme suit : La marge avant de tout bâtiment principal doit être égale à la moyenne des marges avant des deux bâtiments voisins;

**(Puce 7 des éléments dérogatoires approuvés et autorisés par la résolution)**

- D'autoriser qu'une deuxième habitation unifamiliale à structure isolée soit implantée dans la cour arrière de l'habitation unifamiliale principale située au 54, rue D'Avignon et localisée sur le lot 2 870 281, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que seuls les usages, bâtiments, constructions et équipements accessoires identifiés sont autorisés dans les cours et marges, alors qu'une habitation unifamiliale à structure isolée intégrant ses balcons, perrons, galeries et autres appendices n'y est pas énumérée;

**(Puce 8 des éléments dérogatoires approuvés et autorisés par la résolution)**

- D'autoriser qu'une allée d'accès pour la deuxième habitation unifamiliale à structure isolée comporte une largeur, dans sa partie la plus étroite, de 2,74 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une allée à double sens doit comporter une largeur minimale de 5,0 mètres;

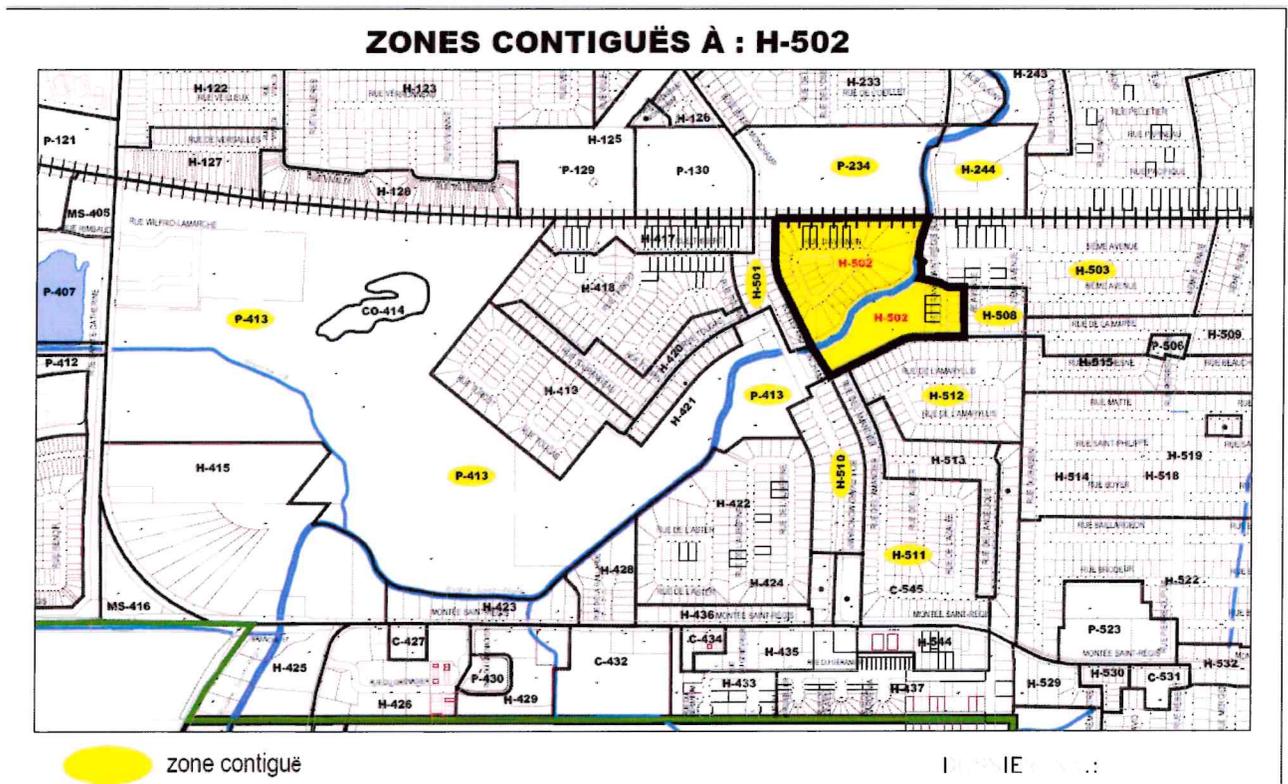
**(Puce 9 des éléments dérogatoires approuvés et autorisés par la résolution)**

- D'autoriser que l'allée de circulation menant à la deuxième habitation unifamiliale à structure isolée comporte une largeur de 6,0 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que lorsque l'angle des cases de stationnement est à 90 degrés, la largeur minimale requise de l'allée doit être d'un minimum de 6,5 mètres.

Ainsi, une demande relative à l'une ou l'autre de ces dispositions peut provenir de la zone concernée H-502 et des zones contiguës à celle-ci.

Une telle demande vise à ce que la résolution contenant cette disposition soit soumise à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle elle s'applique et de celle de toute zone contiguë d'où provient une demande valide à l'égard de la disposition de la résolution.

Ce second projet de résolution concerne une propriété située dans la zone visée H-502 au règlement de zonage numéro 1528-17, laquelle est illustrée au croquis suivant :



3. Pour être valide, toute demande doit :

- Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient; et le cas échéant, mentionner la zone à l'égard de laquelle la demande est faite;
- Être reçue au bureau de la Ville au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant J5A 0W6 ou par courriel à [greffe@saint-constant.ca](mailto:greffe@saint-constant.ca) ou encore, à la chute à courrier de l'hôtel de ville au **plus tard le huitième jour qui suit celui de la publication du présent avis sur le site Internet officiel de la Ville**;
- Être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

Un formulaire de demande pourra être remis aux personnes qui manifesteront le désir d'en obtenir un.

4. Identification des personnes qui ont le droit de faire une demande

Est une personne intéressée :

4.1 Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 16 avril 2024 :

- Être domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande;
- Être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.

Ou

4.2 Tout propriétaire unique (non résident) d'un immeuble ou occupant unique (non résident), d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit la condition suivante le 16 avril 2024 :

- Être propriétaire d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise, situé dans une zone d'où peut provenir une demande, depuis au moins 12 mois;

Ou

4.3 Tout copropriétaire indivis (non résident) d'un immeuble ou cooccupant (non résident) d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 16 avril 2024 :

- Être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprises, situé dans une zone d'où peut provenir une demande, depuis au moins 12 mois;
- Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaire ou cooccupants depuis au moins 12 mois comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. Cette procuration doit avoir été produite avant ou lors de la présentation de la demande.

Dans le cas d'une personne physique, il faut qu'elle soit majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

Dans le cas d'une personne morale, il faut :

- Avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le 16 avril 2024 est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- Avoir produit ou produire en même temps que la demande une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

5. Les dispositions du second projet de résolution qui n'auront fait l'objet d'aucune demande valide pourront être incluses dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

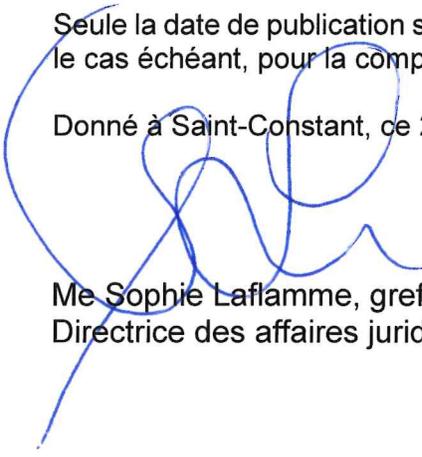
6. Ce second projet de résolution peut être consulté au bureau de la soussignée, à l'hôtel de ville, sis au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, durant les jours et heures d'ouverture de l'hôtel de ville.

Le présent projet de résolution 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.

Pour toute information supplémentaire, vous pouvez communiquer avec le Service des affaires juridiques et du greffe, au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, Québec, J5A 0W6, au numéro 450 638-2010, poste 7530.

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 23 avril 2024.



Me Sophie Laflamme, greffière  
Directrice des affaires juridiques



**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 16 avril 2024** à 19h33, à laquelle sont présents, mesdames et messieurs les conseillers David Lemelin, André Camirand, 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.

**192-04-24**

ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÉSOLUTION – DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2023-00111 – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – 54, RUE D'AVIGNON

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 le requérant monsieur Yvan Sauriol dépose une demande de PPCMOI qui vise la construction d'une deuxième habitation unifamiliale à structure isolée sur le lot 2 870 281 du cadastre du Québec soit dans la cour arrière de l'habitation unifamiliale principale située au 54, rue D'Avignon;

CONSIDÉRANT que le projet est situé dans la zone H-502 du règlement de zonage numéro 1528-17;

CONSIDÉRANT le plan d'implantation (dossier 06-22844-P-1, minute 21 772) préparé par l'arpenteur-géomètre Jacques Beaudoin et les plans de construction préparés par Dessins Drummond;

CONSIDÉRANT que la demande consiste de façon plus détaillée à autoriser la construction d'une deuxième habitation unifamiliale à structure isolée dans la cour arrière du lot 2 870 281 du cadastre du Québec au 54, rue D'Avignon;

CONSIDÉRANT que cette deuxième unité d'habitation est planifiée dans une volonté de la Ville d'optimiser certains terrains du territoire pouvant s'adapter à une nouvelle occupation du site, répondant aussi à des besoins familiaux, sociétaux et d'habitation;

**Affaires juridiques et Greffe**

Adresse postale  
147, rue Saint-Pierre  
Saint-Constant, QC J5A 0W6

450 638-2010  
greffe@saint-constant.ca

CONSIDÉRANT que le projet d'une seconde habitation est localisé sur un terrain d'une dimension de 2 853,5 mètres carrés comportant une vaste cour arrière et qui est borné au Nord par une emprise de chemin de fer et à l'Est par la rivière Saint-Régis, offrant ainsi une zone tampon en rapport aux propriétés voisines;

CONSIDÉRANT que l'habitation projetée, qui n'est pas implantée en zone inondable, peut bénéficier de la présence d'une grande superficie de cour arrière en plus de pouvoir profiter au niveau de son architecture d'un dénivelé de terrain qui crée alors une fenestration et un éclairage généreux;

CONSIDÉRANT qu'il s'agit d'une densification douce avec un lien intergénérationnel en vue d'implanter une seconde habitation unifamiliale sur le lot 2 870 281 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT que l'implantation de la nouvelle habitation unifamiliale préserve l'intimité des futurs occupants ainsi que des habitations mitoyennes existantes;

CONSIDÉRANT que la façade principale de la nouvelle habitation est orientée vers la rue D'Avignon;

CONSIDÉRANT que la majeure partie des espaces verts et de la végétation existante sont préservés et que les deux (2) cases de stationnement sont camouflées par un aménagement paysager;

CONSIDÉRANT qu'un rapport équilibré est présent entre le volume du bâtiment déjà existant et le gabarit de la nouvelle habitation;

CONSIDÉRANT que des éléments du concept architectural du bâtiment déjà existant sont repris pour la nouvelle habitation afin d'harmoniser les concepts architecturaux entre eux;

CONSIDÉRANT la présence d'une allée d'accès possible sur le côté latéral droit de la maison existante afin que ladite allée puisse desservir la nouvelle habitation en permettant l'aménagement de deux (2) cases de stationnement;

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 madame Chantale Boudrias ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le second projet de résolution ayant pour effet d'accorder, conditionnellement, la demande d'autorisation de PPCMOI numéro 2023-00111 faite par monsieur Yvan Sauriol concernant le lot 2 870 281 du cadastre du Québec (immeuble), soit le 54, rue D'Avignon, selon les conditions suivantes :

- Que les haies bornant le terrain soient conservées;
- Que les arbres déjà présents sur le terrain, sauf ceux présents dans le périmètre de la future construction, soient également conservés;
- Que la deuxième habitation à construire dans la cour arrière soit assujettie au respect des dispositions suivantes :
  - Qu'au moins une des deux habitations unifamiliales soit occupée par le ou la propriétaire de l'immeuble;
  - Que l'habitation à construire ne soit habitée que par des personnes qui ont, ou ont eu, elles-mêmes ou par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, un lien de parenté ou d'alliance avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal (en lien avec cette condition, un lien de parenté est un lien qui lie deux personnes en ligne directe ascendante, en ligne directe descendante et en ligne collatérale, tel que défini au Code civil du Québec. Ce lien regroupe non limitativement, le père, la mère, le fils, la fille, le frère, la sœur, les grands-parents. Le lien d'alliance est, pour sa part, le lien créé par le mariage. Il regroupe notamment le mari, la femme, le beau-fils, la belle-fille, le beau-frère, la belle-sœur.);
  - Que seules ces personnes, leur conjoint, y compris leur conjoint de fait et les personnes qui sont à leur charge, peuvent occuper l'un des logements;
  - Que si les occupants de la deuxième habitation unifamiliale quittent définitivement le logement, celui-ci doit rester vacant, être habité par l'occupant du logement principal ou par de nouveaux occupants répondant aux exigences des présentes conditions.

Les éléments dérogatoires au règlement de zonage numéro 1528-17 suivants de la demande sont donc approuvés et autorisés, sous réserve de la suite des procédures :

- 1) La construction d'une deuxième habitation unifamiliale à structure isolée comprenant un (1) logement sur le lot 2 870 281, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que seule une (1) habitation unifamiliale à structure isolée d'un (1) logement est permise pour l'usage (H-1);
- 2) Le bâtiment unifamilial comprenant un (1) logement projeté comporterait une superficie totale de plancher au rez-de-chaussée de 71,37 mètres carrés, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la superficie totale de plancher en mètre carré doit avoir pour une habitation d'un (1) étage un minimum de 85 mètres carrés;

- 3) Une deuxième habitation unifamiliale à structure isolée serait implantée sur le lot 2 870 281 du cadastre du Québec, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un seul bâtiment principal est autorisé par terrain, sauf pour les usages des groupes « AGRICOLE, INSTITUTIONNEL, PUBLIC ET COMMUNAUTAIRE », du groupe « INDUSTRIE » ainsi que dans le cadre d'un projet intégré;
- 4) La deuxième habitation unifamiliale détachée serait localisée dans la cour arrière de la maison située au 54, rue D'Avignon et la marge avant serait de 51,85 mètres sans prendre en compte les marges des habitations à proximité, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que malgré la marge avant minimale sur rue prescrite à la grille des spécifications applicables, lorsqu'un bâtiment principal projeté en zone urbaine est situé sur un terrain adjacent du côté de la ligne latérale à au moins un terrain déjà construit, la marge avant minimale sur rue applicable est calculée comme suit : La marge avant de tout bâtiment principal doit être égale à la moyenne des marges avant des deux bâtiments voisins;
- 5) Le projet de construction de la nouvelle habitation unifamiliale ne comporterait pas de plantation de nouveaux arbres de type conifère le long de la voie ferrée, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout requérant qui a obtenu un permis de construire un bâtiment principal sur un terrain mitoyen à une voie ferrée doit planter au minimum un arbre dans la marge avant à raison d'un arbre par 4,8 mètres de longueur de terrain mesurée sur la ligne avant et planter au minimum un (1) conifère dans la marge arrière à raison d'un conifère par 4,8 mètres de longueur de terrain mesurée sur la ligne arrière;
- 6) Le projet de construction de la nouvelle habitation unifamiliale ne nécessiterait pas un système de drainage souterrain pour l'aire de stationnement existante jumelée à celle devant s'ajouter et comportant deux (2) cases de stationnement supplémentaires liées à une allée d'accès, cumulant un peu plus de 200 mètres carrés d'aire pavée, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement et les allées d'accès y menant, d'une superficie supérieure à 200 mètres carrés doit être munie d'un système de drainage souterrain;
- 7) Une deuxième habitation unifamiliale à structure isolée serait implantée dans la cour arrière de l'habitation unifamiliale principale située au 54, rue D'Avignon et localisée sur le lot 2 870 281, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que seuls les usages, bâtiments, constructions et équipements accessoires identifiés sont autorisés dans les cours et marges, alors qu'une habitation unifamiliale à structure isolée intégrant ses balcons, perrons, galeries et autres appendices n'y est pas énumérés;
- 8) Une allée d'accès pour la deuxième habitation unifamiliale à structure isolée comporterait une largeur dans sa partie la plus étroite de 2,74 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une allée à double sens doit comporter une largeur minimale de 5,0 mètres;

- 9) L'allée de circulation menant à la deuxième habitation unifamiliale à structure isolée comporterait une largeur de 6,0 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que lorsque l'angle des cases de stationnement est à 90 degrés, la largeur minimale requise de l'allée doit être d'un minimum de 6,5 mètres.

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

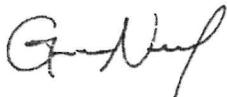
Que le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.

**ADOPTÉE**

\_\_\_\_\_  
(Signé)  
Jean-Claude Boyer, maire

\_\_\_\_\_  
(Signé)  
Me Sophie Laflamme, greffière

Copie certifiée conforme ce 17 avril 2024



Me Geneviève Noël,  
Greffière adjointe