



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT - RÉOLUTION NUMÉRO 253-05-24 VISANT L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) AU 54, RUE D'AVIGNON

AUX PERSONNES HABILES À VOTER AYANT LE DROIT D'ÊTRE INSCRITES EN DATE DU 21 MAI 2024 SUR LA LISTE RÉFÉRENDAIRE DU SECTEUR CONCERNÉ COMPOSÉ DE LA ZONE H-502 DU PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR DE LA VILLE DE SAINT-CONSTANT, LAQUELLE EST ILLUSTRÉE CI-DESSOUS

Avis est donné que lors d'une séance ordinaire tenue le 21 mai 2024, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a **adopté la résolution numéro 253-05-24 intitulée « Adoption de la résolution – Demande de PPCMOI numéro 2023-00111 – Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – 54, rue D'Avignon ».**

Cette résolution a notamment pour objet de permettre 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 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.

Ce projet de résolution a pour objet d'accorder la demande d'autorisation de PPCMOI et également d'autoriser les dérogations suivantes au règlement de zonage numéro 1528-17 de la Ville de Saint-Constant :

- 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 précise que seule une (1) habitation unifamiliale à structure isolée d'un (1) logement est permise pour l'usage (H-1);

- 2) 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 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) Qu'une deuxième habitation unifamiliale à structure isolée soit implantée sur le lot 2 870 281, alors que le règlement 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) Que la deuxième habitation unifamiliale détachée soit localisée dans la cour arrière de la maison située au 54 rue 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 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;
- 5) Que le projet de construction de la nouvelle habitation unifamiliale ne comporte pas de plantation de nouveaux arbres de type conifère le long de la voie ferrée, alors que le règlement 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 (1) 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) Que le projet de construction de la nouvelle habitation unifamiliale ne nécessite 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 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) Qu'une deuxième habitation unifamiliale à structure isolée soit implantée dans la cour arrière de l'habitation unifamiliale principale située au 54, rue Avignon et localisée sur le lot 2 870 281, alors que le règlement 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 sont pas énumérés;
- 8) 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 précise qu'une allée à double sens doit comporter une largeur minimale de 5,0 mètres;
- 9) 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 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.

Les personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire du secteur concerné, soit la zone H-502 peuvent demander que la résolution 253-05-24 fasse l'objet d'un scrutin référendaire en inscrivant leurs noms, adresse et qualité et en apposant leur signature dans un registre ouvert à cette fin.

IMPORTANT

Il est à noter que toute personne qui se présentera pour faire l'enregistrement des mentions qui la concernent au registre, devra établir son identité en présentant l'une des pièces suivantes :

- a) carte d'assurance maladie délivrée par la Régie de l'assurance maladie du Québec;
- b) permis de conduire ou permis probatoire délivré sur support plastique par la Société de l'assurance automobile du Québec;
- c) passeport canadien;
- d) certificat de statut d'Indien;
- e) carte d'identité des Forces canadiennes.

Ce registre sera accessible le lundi 10 juin 2024 de 9 h à 19 h, à l'hôtel de ville, 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant. **(Entrée porte arrière par le stationnement)**

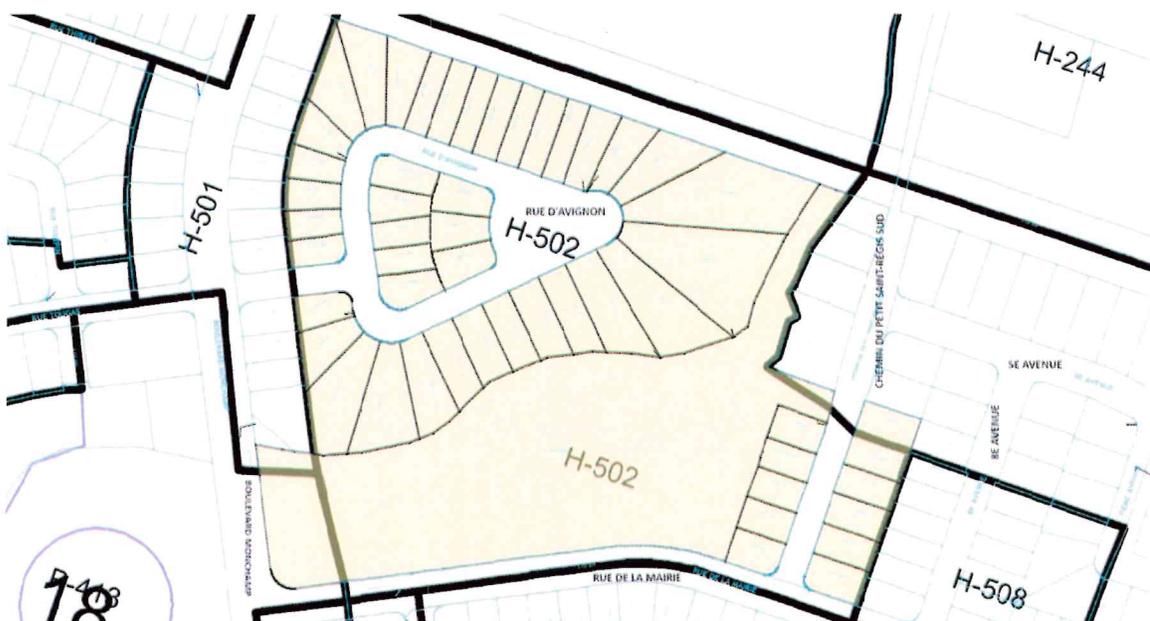
Le nombre requis de demandes pour que cette résolution fasse l'objet d'un scrutin référendaire est de 23. Si ce nombre n'est pas atteint, cette résolution sera réputée approuvée par les personnes habiles à voter.

Le résultat de la procédure d'enregistrement sera annoncé à l'hôtel de ville, le 10 juin 2024 à 19h ou aussitôt que possible après cette heure, et le résultat sera publié sur le site internet officiel de la Ville.

Cette résolution peut être consultée à l'hôtel de ville, aux jours et heures habituels de bureau, soit du lundi au jeudi de 8 h à 17 h et le vendredi de 8 h à 13 h ainsi que pendant les heures d'enregistrement.

Cette résolution est également disponible pour consultation sur le site internet officiel de la Ville de Saint-Constant au www.saint-constant.ca dans la section « Avis publics » et fait suite au présent avis.

Le croquis suivant illustre le périmètre du secteur concerné composé de la zone H-502 au règlement de zonage numéro 1528-17 :

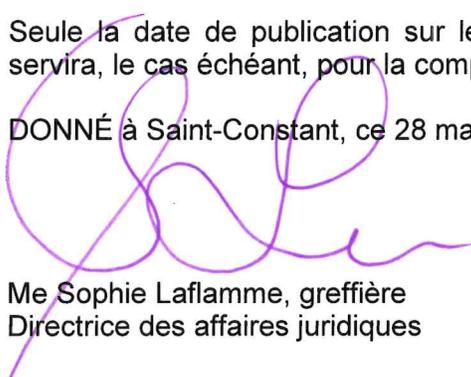


**CONDITIONS À REMPLIR POUR ÊTRE UNE PERSONNE HABILE À VOTER
AYANT LE DROIT D'ÊTRE INSCRITE SUR LA LISTE RÉFÉRENDAIRE DU
SECTEUR CONCERNÉ**

1. Toute personne qui, le 21 mai 2024, n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue à l'article 524 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* et remplit les conditions suivantes :
 - être une personne physique domiciliée dans le secteur concerné et être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec; et
 - être majeure et de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.
2. Tout propriétaire unique (non résident) d'un immeuble situé dans le secteur concerné ou occupant unique (non résident) d'un établissement d'entreprise situé dans le secteur concerné qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et remplit les conditions suivantes, le 21 mai 2024 :
 - être propriétaire d'un immeuble situé dans le secteur concerné ou occupant unique d'un établissement d'entreprise situé dans le secteur concerné depuis au moins 12 mois;
 - dans le cas d'une personne physique, être majeure et de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.
3. Tout copropriétaire indivis (non résident) d'un immeuble situé dans le secteur concerné ou cooccupant (non résident) d'un établissement d'entreprise situé dans le secteur concerné qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et remplit les conditions suivantes, le 21 mai 2024 :
 - être copropriétaire indivis d'un immeuble situé dans le secteur concerné ou cooccupant d'un établissement d'entreprise situé dans le secteur concerné, depuis au moins 12 mois;
 - être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 12 mois, comme celui qui a le droit de signer la demande de scrutin référendaire 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 signature de la demande.
4. Personne morale :
 - avoir désigné par résolution, parmi ses membres, administrateurs ou employés, une personne qui, le 21 mai 2024, et au moment d'exercer ce droit, est majeure et de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la Loi. Cette résolution doit avoir été produite avant ou lors de la signature de la demande.
5. Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentante d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne habile à voter à plus d'un titre, conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

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 28 mai 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 21 mai 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.

253-05-24

ADOPTION DE LA 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;

Affaires juridiques et Greffe

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

450 638-2010
greffe@saint-constant.ca

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;

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;

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal a adopté le premier projet de résolution numéro 149-03-24 lors de la séance ordinaire du 19 mars 2024;

CONSIDÉRANT que le projet comporte des dispositions à approbation référendaire;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée de consultation publique portant sur le présent projet a été tenue le 9 avril 2024;

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal a adopté le second projet de résolution numéro 192-04-24 lors de la séance ordinaire du 16 avril 2024;

CONSIDÉRANT que des demandes de participation à un référendum valides ont été reçues en nombre suffisant à l'égard des points 1, 2, 3, 4, 7, 8 et 9 du second projet de résolution numéro 192-04-24;

CONSIDÉRANT que des demandes de participation à un référendum valides ont été reçues en nombre suffisant;

CONSIDÉRANT que la Ville devra tenir une procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter visées;

Il est PROPOSÉ par monsieur Sylvain Cazes ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter la 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 23 mai 2024



Me Geneviève Noël,
Greffière adjointe