



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1579-18
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE

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

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

1. À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 22 mai 2018 sur le projet de règlement omnibus numéro 1579-18, le Conseil municipal a adopté, le 12 juin 2018, le **second projet de règlement omnibus numéro 1579-18 modifiant le règlement de zonage numéro 1528-17**.

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

- 1° Une demande relative aux dispositions applicables aux usages du groupe habitation, ayant pour objet :
 - (article 18a) D'augmenter à 5 mètres l'empiètement maximal dans la marge minimale prescrite de la cour avant secondaire pour une terrasse résidentielle et plate-forme dont la hauteur du plancher est de plus de 30 cm;
 - (article 18c) De retirer l'empiètement maximum prévu dans les cours pour les plates-formes, terrasses résidentielles dont la hauteur du plancher ou de la surface est de 30 cm ou moins et d'interdire leur présence dans les cours avant;
 - (article 18 d) D'augmenter à 5 mètres l'empiètement maximal dans les cours avant secondaire, latérale et arrière pour les vérandas;
 - (article 18 e) D'augmenter à 5 mètres l'empiètement maximal dans les cours avant secondaire, latérale et arrière pour les galeries couvertes et emmurées;
 - (article 18 g) D'ajouter que les constructions souterraines autorisées dans les cours mentionnées doivent être communicantes avec le bâtiment principal, non apparente et autre qu'une installation septique;
 - (article 18 h) D'autoriser des constructions souterraines communicantes avec le bâtiment principal, non apparentes et autre qu'une installation septique, dans la cour avant;
 - (article 18 i) De prévoir unempiètement maximal dans la marge minimale prescrite de 2 mètres en cour avant pour les constructions souterraines communicantes avec le bâtiment principal, non apparente et autre qu'une installation septique;
 - (article 18 j) D'autoriser les constructions souterraines communicantes avec le bâtiment principal, non apparente et autre qu'une installation septique dans la cour avant secondaire;
 - (article 18 k) De prévoir unempiètement maximal dans la marge minimale prescrite de 2 mètres dans la cour avant secondaire pour les constructions souterraines communicantes avec le bâtiment principal, non apparente et autre qu'une installation septique;
 - (article 18 l) D'augmenter à 2 mètres l'empiètement maximal dans la marge minimale prescrite de la cour latérale pour les constructions souterraines communicantes avec le bâtiment principal, non apparente et autre qu'une installation septique;
 - (article 18 m) D'augmenter à 2 mètres l'empiètement maximal dans la marge minimale prescrite de la cour arrière pour les constructions souterraines communicantes avec le bâtiment principal, non apparentes et autre qu'une installation septique;

- (article 19 a) D'augmenter à 5 mètres maximum l'empiètement dans la cour arrière lorsque les perrons, balcons et galeries faisant corps avec le bâtiment principal sont situés à moins de 1,5 mètre des limites de terrain, dans le cas d'un bâtiment jumelé, contiguë ou à marge latérale zéro;
- (article 20) D'augmenter à 5 mètres la saillie maximale avec le bâtiment principal pour une véranda ou une galerie couverte et/ou emmurée doit, lorsqu'implantée en cour latérale;
- (article 22) D'augmenter à 5 mètres l'empiètement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour et d'ajouter que les constructions souterraines doivent être situées à une distance minimale de 2 mètres de toute ligne avant de terrain;
- (article 25) D'ajouter au fait qu'un seul usage additionnel à l'usage résidentiel est autorisé par usage principal, l'exception suivante : à l'exception d'un service de garde qui peut être jumelé à une habitation comparant un logement additionnel;
- (article 26) De spécifier qu'aucun usage additionnel (et non accessoire tel qu'actuellement indiqué au règlement de zonage) à l'usage résidentiel ne doit être pratiqué dans un garage ou dans tout autre bâtiment accessoire;
- (article 27) De spécifier que l'usage additionnel (et non accessoire tel qu'actuellement indiqué au règlement de zonage) à l'usage résidentiel n'entraîne pas l'utilisation de camions ou d'un véhicule lourd;

Peut provenir de toutes les zones où les usages du groupe habitation sont permis et des zones contiguës à celles-ci. Ces dispositions sont réputées constituer des dispositions distinctes s'appliquant particulièrement à chaque zone visée. Une telle demande vise à ce que le règlement contenant cette disposition soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle il s'applique et de celles de toute zone contiguë d'où provient une demande valide à l'égard de la disposition.

2° Une demande relative à la disposition, applicable aux usages commerciaux, ayant pour objet :

- (article 31) D'ajouter une exception faisant en sorte que le texte se lise comme suit : À l'exception d'un garage en dépression, un bâtiment accessoire ne peut être autorisé que si le bâtiment principal ne comprend pas plus de deux occupants, répartis à l'intérieur de deux locaux distincts;
- (article 32) D'ajouter une exception faisant en sorte que le texte se lise comme suit : À l'exception d'un garage en dépression ou à moins qu'il n'en soit stipulé ailleurs au présent règlement, la superficie totale des bâtiments accessoire ne doit, en aucun cas excéder 25 % de la superficie totale de plancher du premier étage (rez-de-chaussée) du bâtiment principal;
- (article 33) D'ajouter une exception faisant en sorte que le texte se lise comme suit : À l'exception d'un garage en dépression ou à moins qu'il n'en soit stipulé autrement, ailleurs dans le présent règlement, en aucun temps, il ne sera permis de relier entre elles et de quelque façon que ce soit des constructions accessoires ou de relier des constructions accessoires au bâtiment principal;
- (article 34) D'ajouter que l'aménagement d'un garage en dépression en complément à un usage commercial principal ou en mixité avec un autre usage exercé est autorisé;
- (article 36) D'ajouter que l'étalage extérieur de véhicules destinés à être vendus ou loués est également autorisé pour les usages principaux suivants : « Service de location d'automobile (6353) », « Service de location de camions, de remorques utilitaires et de véhicules de plaisance (6355) »;

Peut provenir de toutes les zones où les usages commerciaux sont permis et des zones contiguës à celles-ci. Ces dispositions sont réputées constituer des dispositions distinctes s'appliquant particulièrement à chaque zone visée. Une telle demande vise à ce que le règlement contenant cette disposition soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle il s'applique et de celles de toute zone contiguë d'où provient une demande valide à l'égard de la disposition.

3° Une demande relative à la disposition, applicable aux usages publics, ayant pour objet :

- (article 42) De prévoir que les usages destinés à des opérations de support à l'activité principale exercée à l'intérieur du bâtiment (ex. : cafétéria, bureau administratif, etc.) sont maintenant autorisés à titre d'usage additionnel à la classe d'usage « Institutionnel et administratif (P-2) en remplacement de la classe d'usage Infrastructures et équipements (P-3) »;

Peut provenir de toutes les zones où la classe d'usage « Infrastructures et équipements (P-3) » et où la classe d'usage « Institutionnel et administratif (P-2) » sont permises et des zones contiguës à celles-ci.

Cette disposition est réputée constituer une disposition distincte s'appliquant particulièrement à chaque zone visée. Une telle demande vise à ce que le règlement contenant cette disposition soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle il s'applique et de celles de toute zone contiguë d'où provient une demande valide à l'égard de la disposition.

4° Une demande relative à la disposition, applicables aux zones H-120, H-403, H-406, H-408, H-409, H-410, H-411 et P-412, ayant pour objet :

- (article 45) De remplacer le texte de l'article 1173 par le suivant :

«Les dispositions relatives à l'aménagement du stationnement hors rue liée aux surlargeurs de manœuvre, aux allées d'accès ou aire de stationnement située dans la marge délimitée par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal, au nombre minimal de cases requis pour chaque classe d'usage, au nombre de case de stationnement réservée pour les personnes handicapées (sauf pour les édifices publics au sens de la Loi), l'implantation et aux dimensions relatives à une aire de stationnement, à ses allées d'accès et de circulation, aux distances entre une aire de stationnement et les lignes de terrain, à la largeur minimale des allées de circulation, à l'aménagement d'une bande de verdure et d'îlots de verdure, aux dispositions relatives à l'aménagement des aires de stationnement intérieures, aux dispositions relatives à l'aménagement des aires de stationnement en commun, et aux dispositions concernant la proportion minimale de couvert végétal pour les classes d'usage résidentiel sont non applicables intégralement pour les usages résidentiels ou commerciaux dans la mesure où les éléments devront être soumis aux objectifs et critères d'aménagement du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.»

Peut provenir des zones H-120, H-403, H-406, H-408, H-409, H-410, H-411 et P-412 et des zones contiguës à celles-ci.

Cette disposition est réputée constituer une disposition distincte s'appliquant particulièrement à chaque zone visée. Une telle demande vise à ce que le règlement contenant cette disposition soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle il s'applique et de celles de toute zone contiguë d'où provient une demande valide à l'égard de la disposition.

5° Une demande relative à la disposition ayant pour objet :

- (article 56) De remplacer l'article 1520 par le suivant :

«ARTICLE 1520 RÉPARATION, MODIFICATION, ENTRETIEN, CHANGEMENT D'USAGE, AGRANDISSEMENT ET RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE QUANT AUX MATÉRIAUX OU AUTRES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION, AUTRE QU'UNE ENSEIGNE

Toute réparation, modification ou entretien d'une construction dérogatoire quant aux matériaux ou autres éléments de construction peut être réalisé à partir des matériaux de revêtement d'origine ou de tout autre matériau conforme aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

Toute construction dont les matériaux ou autres éléments de construction sont dérogatoires peut être agrandie. Les matériaux d'origine de la partie existante peuvent être conservés tels quels, mais ceux utilisés pour l'agrandissement doivent être conformes aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable et avoir pour effet de rendre la construction moins dérogatoire (ex. : cas de superficie de maçonnerie).

Nonobstant l'alinéa 2, lorsqu'un agrandissement sur pieux ou sur pilotis d'une partie habitable quatre saisons de 1 étage maximum comporte une superficie maximale de 25 mètres carrés (calculée à partir de la paroi extérieure des murs), les murs de l'agrandissement sur pieux ou sur pilotis pourront être exemptés de respecter la proportion minimale de matériaux nobles.

Les proportions de matériaux de parement extérieur (matériaux nobles) sont applicables aux garages intégrés ou attenants étant liés au bâtiment principal.

Le changement d'usage résidentiel à commercial à l'intérieur d'un bâtiment non conforme en ce qui concerne les revêtements extérieurs pourra se faire en conservant les matériaux de revêtement extérieur d'origine.»;

Peut provenir de l'ensemble des zones du territoire de la Ville.

Cette disposition est réputée constituer une disposition distincte s'appliquant particulièrement à chaque zone visée. Une telle demande vise à ce que le règlement contenant cette disposition soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle il s'applique et de celles de toute zone contiguë d'où provient une demande valide à l'égard de la disposition.

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 2G9 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 12 juin 2018 :

- 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 12 juin 2018 :

- 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 12 juin 2018 :

- 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 copropriétaires 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 12 juin 2018 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. Toutes les dispositions du second projet qui n'auront fait l'objet d'aucune demande valide pourront être incluses dans un règlement qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

6. Ce second projet ainsi que les illustrations des zones visées peuvent être consultés au bureau de la greffière, à l'hôtel de ville, au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, durant les jours et heures habituels d'ouverture.

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 20 juin 2018.



Me Sophie Laflamme, greffière
Directrice des affaires juridiques