



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

COMMUNIQUÉ SPÉCIAL RELATIF À LA PROCÉDURE DE CONSULTATION DES PERSONNES INTÉRESSÉES À SE FAIRE ENTENDRE À L'ÉGARD D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

AVIS PUBLIC

La séance ordinaire du conseil du 17 mars 2020 à 19h30 sera exceptionnellement tenue à huis clos, tel qu'autorisé par arrêté ministériel de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

Lors de cette séance, le Conseil municipal prendra en considération des demandes de dérogations mineures. Afin de permettre à toute personne intéressée de s'exprimer à l'égard de ces demandes, la Ville met en place les mesures temporaires suivantes :

- Toute personne intéressée devra transmettre ses commentaires relativement à ces demandes par courriel à l'adresse électronique slaflamme@saint-constant.ca, et ce, au plus tard le 17 mars 2020 à 19h30.**
- La greffière fera la lecture aux membres du conseil de chacun des commentaires reçus avant la prise de décision correspondants à chacune des demandes de dérogation mineures.**

Les demandes de dérogations mineures qui seront considérées lors de la séance ordinaire du 17 mars 2020 sont plus amplement décrites ci-dessous :

a) **507, CHEMIN SAINT-FRANÇOIS-XAVIER– LOT 2 426 965 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2019-00137 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Jonathan St-Cyr.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

Le requérant 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 nouvelle résidence unifamiliale isolée située au 507, chemin Saint-François-Xavier.

Premièrement, les murs du bâtiment principal projeté comporteraient une proportion de matériaux nobles de 0% (déclin de bois) alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les

murs de tout bâtiment principal doivent être recouverts d'un matériau noble dans une proportion de 60% pour une façade donnant sur une rue et qu'un matériau noble doit constituer au moins 50% de la surface totale des murs extérieurs d'une nouvelle construction de bâtiment principal;

Deuxièmement, la fondation sous la galerie serait apparente sur une hauteur approximative de 0.69 mètre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la fondation de toute nouvelle construction de bâtiment principal donnant sur une voie publique de circulation ne peut être apparente que sur une hauteur n'excédant pas 0.45 mètre;

Troisièmement, l'aménagement d'un foyer extérieur annexé au bâtiment principal (intégré à la cheminée) serait permis alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout foyer extérieur doit être situé à une distance minimale de 3 mètres du bâtiment principal;

Quatrièmement, l'aménagement d'un foyer extérieur intégré à la galerie couverte serait permis alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout foyer extérieur doit être situé à une distance minimale de 1.50 mètre de toute construction accessoire;

Finalement, l'aire de stationnement serait aménagée sur une largeur de 15.74 mètres devant la partie habitable de l'habitation alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'aucune allée d'accès ou aire de stationnement située dans la marge délimitée par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal ne doit excéder 3 mètres;

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

- que les murs du bâtiment principal projeté comportent une proportion de matériaux nobles de 0% (déclin de bois);
- que la fondation sous la galerie soit apparente sur une hauteur approximative de 0.69 mètre;
- l'aménagement d'un foyer extérieur annexé au bâtiment principal (intégré à la cheminée);
- l'aménagement d'un foyer extérieur intégré à la galerie couverte;
- que l'aire de stationnement soit aménagée sur une largeur de 15.74 mètres devant la partie habitable de l'habitation,

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

b) 20 À 56, RUE DE RONSARD – PROJET INTÉGRÉ – LOT 5 687 214 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2019-00165 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Habitations Deschênes Pépin Inc.

Nature et effets 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 de 5 immeubles de 14 logements en projet intégré au nord de la rue de Ronsard faisant partie de la phase III du projet Carré Bloomsbury.

Premièrement, le rapport espace bâti/terrain du projet intégré serait de 0.17 alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un rapport espace bâti/terrain est applicable et que celle-

ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications H-411 comme devant être de 0.25 minimum;

Deuxièmement, l'aménagement d'escaliers extérieurs emmurés qui mènent aux étages à l'arrière des bâtiments serait permis alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour tous les bâtiments principaux, aucun escalier extérieur donnant accès à l'étage n'est autorisé;

Troisièmement, les aires de stationnement extérieures seraient recouvertes d'un revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29 (pavé alvéolé ou béton) sur une proportion de 6% alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de 10 cases doivent être composées à au moins 50% de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29;

Finalement, l'aire de stationnement du projet intégré multifamilial ne comporterait pas de case de stationnement pour personnes handicapées alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une case de stationnement pour personne handicapée par bâtiment est exigée (5 cases minimum).

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

- un rapport espace bâti/terrain du projet intégré de 0.17;
- l'aménagement d'escaliers extérieurs emmurés qui mènent aux étages à l'arrière des bâtiments;
- que les aires de stationnement extérieures soient recouvertes d'un revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29 (pavé alvéolé ou béton) sur une proportion de 6%;
- que l'aire de stationnement du projet intégré multifamilial ne comporte pas de case de stationnement pour personnes handicapées,

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

c) 131, 5^E AVENUE – LOT 6 085 507 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00003 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Roger Gagnon.

Nature et effets de la dérogation mineure demandée :

Le requérant présente une demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme, lesquels découlent d'une habitation unifamiliale existante située au 131, 5^e avenue (lot 6 085 507) et dont l'implantation est non conforme ainsi que pour deux galeries y étant annexées.

Premièrement, la marge latérale droite où se situe un mur de fondation en décroché ainsi que son mur au rez-de-chaussée serait située dans sa partie la plus étroite à 1,21 mètre de la ligne latérale droite du lot, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge latérale minimale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications H- 503 comme devant être de 1,5 mètre;

Finalement, la galerie située en cour avant serait située, dans sa partie la plus étroite, à 1,45 mètre de la ligne latérale gauche du lot, et la galerie située en cour arrière serait située, dans sa

partie la plus étroite, à 1,46 mètre de la ligne latérale gauche du lot, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute galerie extérieure surélevée faisant corps avec le bâtiment principal est autorisée à titre de construction accessoire à la classe d'usage "Habitation", et ce, conditionnellement à ce que la galerie soit érigée à une distance de 1,5 mètre des limites de terrain lorsque la hauteur du plancher est de plus de 30 cm.

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

- que la marge latérale droite où se situe un mur de fondation en décroché ainsi que son mur au rez-de-chaussée soit située dans sa partie la plus étroite à 1,21 mètre de la ligne latérale droite du lot;
- que la galerie située en cour avant soit située, dans sa partie la plus étroite, à 1,45 mètre de la ligne latérale gauche du lot et que la galerie située en cour arrière soit située, dans sa partie la plus étroite, à 1,46 mètre de la ligne latérale gauche du lot,

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

d) 43, RUE SAINT-PIERRE – LOT 2 177 808 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00008 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par St-Pierre, St-Constant Inc.

Nature et effets 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 d'agrandissement en sous-terrain au 43, rue Saint-Pierre.

Premièrement, la distance minimale entre les paliers du muret de soutènement prévu en cour arrière serait de 0,8 mètre, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 indique que tout muret de soutènement devant être construit à un endroit où le terrain présente une pente égale ou supérieure à 45 degré doit être aménagé en paliers successifs suivant les règles de l'art. La distance minimale requise entre chaque palier est fixée à 1 mètre.

Deuxièmement, la surlargeur de manœuvre existante dans le stationnement comporterait une largeur moindre que la largeur minimale requise, soit de 1,05 mètre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 indique que la largeur minimale requise est de 1,2 mètre;

Troisièmement, la longueur de la surlargeur de manœuvre existante serait de 5,7 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 indique que toute allée de circulation située à l'intérieur d'une aire de stationnement et se terminant en cul-de-sac doit comporter une surlargeur de manœuvres dont la longueur de la surlargeur de manœuvres doit correspondre à la largeur de l'allée de circulation qui, dans le présent cas, est de 6,0 mètres

Quatrièmement, la case existante numéro 13 serait située dans sa partie la plus rapprochée à 1,39 mètre du bâtiment, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 indique que toute aire de stationnement hors rue aménagée pour un usage public doit être située à une distance minimale de 1,5 mètre de toute partie d'un bâtiment principal.

Cinquièmement, l'aire de manoeuvre existante serait située à 0,99 mètre de la ligne latérale gauche du terrain, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 indique que toute aire de

stationnement hors rue pour un usage public doit être située à une distance de 1,0 mètre de la ligne latérale de terrain.

Sixièmement, le nombre de cases de stationnement requis pour l'usage " maison pour personnes retraitées non autonomes" présent en cour avant serait de 27 cases, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour tout agrandissement d'un bâtiment principal, le nombre de cases de stationnement requis est calculé selon les usages de la partie agrandie et est ajouté à la situation existante et que le nombre minimal de cases de stationnement requis pour l'établissement est de 1 case par 2 chambres pour les 12 nouvelles chambres à être aménagées, pour un total de 33 cases de stationnement exigées.

Septièmement, le nombre de cases de stationnement réservé pour les personnes handicapées serait d'une seule case, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que, lorsque le nombre total de cases est entre 25 et 99 cases, le nombre de cases réservé pour les personnes handicapées doit être de 2 cases.

Huitièmement, aucune case de stationnement pour vélo ne serait présente sur le site alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 indique que le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo exigé pour un usage du groupe "PUBLIC" est fixé à 5% du nombre minimal de cases de stationnement requis, soit 2 cases minimum.

Finalement, l'allée de circulation existante serait de 6,0 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée de circulation est assujettie au respect des dimensions contenues dans le tableau 5 qui indique qu'avec un angle de case de stationnement à 90 degrés, la largeur minimale requise de l'allée est fixée à 6,5 mètres.

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

- que la distance minimale entre les paliers du muret de soutènement prévu en cour arrière soit de 0,8 mètre;
- que la surlargeur de manœuvre existante dans le stationnement comporte une largeur moindre que la largeur minimale requise, soit de 1,05 mètre;
- que la longueur de la surlargeur de manœuvre existante soit de 5,7 mètres;
- que la case existante numéro 13 soit située dans sa partie la plus rapprochée à 1,39 mètre du bâtiment,
- que l'aire de manoeuvre existante soit située à 0,99 mètre de la ligne latérale gauche du terrain;
- que le nombre de cases de stationnement requis pour l'usage " maison pour personnes retraitées non autonomes" présent en cour avant soit de 27 cases;
- que le nombre de cases de stationnement réservé pour les personnes handicapées soit d'une seule case;
- qu'aucune case de stationnement pour vélo ne soit présente sur le site;
- que l'allée de circulation existante soit de 6,0 mètres

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

e) **5, RUE GUY – LOT 2 177 852 DU CADASTRE DU QUÉBEC (LOT PROJETÉ 6 338 786 DU CADASTRE DU QUÉBEC)**

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00023 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Guy Lapointe de la compagnie Aluminium MGL Inc.

Nature et effets de la dérogation mineure demandée :

Le requérant 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 subdivision du lot 2 177 852 du cadastre du Québec dans le but de créer les lots 6 338 786 et 6 338 787 du cadastre du Québec pour le stationnement du commerce situé au 5, rue Guy.

Premièrement, le stationnement du bâtiment commercial (lot projeté 6 338 786) comporterait un total de 17 cases de stationnement alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un nombre minimal de 36 cases de stationnement pour les usages exercés à l'intérieur du bâtiment:

Enfin, l'allée de circulation à sens unique serait d'une largeur de 2.87 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige que toute allée de circulation adossée à des cases de stationnement aménagées en angle de 30 degrés respecte une largeur minimale de 3.30 mètres.

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

- que le stationnement du bâtiment commercial (lot projeté 6 338 786) comporte un total de 17 cases de stationnement;
- que l'allée de circulation à sens unique soit d'une largeur de 2.87 mètres.

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

DONNÉ à Saint-Constant, ce 16 mars 2020



Me Linda Chau
Greffière adjointe