



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC
DEMANDES 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 19h30, le mardi 16 juin 2020, sans la présence du public et conformément au décret ministériel numéro 2020-0033 du 7 mai 2020, à l'hôtel de Ville situé au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, le Conseil municipal prendra en considération les demandes de dérogations mineures suivantes.

En vertu de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, toute procédure qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyen peut être remplacée par une consultation écrite annoncée quinze (15) jours au préalable.

a) 2, MONTÉE DES BOULEAUX – LOT 2 180 611 ET PARTIE DU LOT 2 180 677 DU CADASTRE DU QUÉBEC (LOT PROJETÉ 4 529 477 DU CADASTRE DU QUÉBEC)

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00048 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Matériaux de Construction Saint-Constant Ltée.

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 réaménagement du stationnement et de l'implantation de bâtiments accessoires pour le bâtiment commercial situé au 2, montée des Bouleaux.

En premier lieu, la présence de deux (2) remises sur le terrain serait permise alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 limite le nombre de remises à une seule par terrain;

En deuxième lieu, la distance qui sépare les deux (2) remises serait de 0,74 mètre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute remise doit être située à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction ou équipement accessoire;

En troisième lieu, l'équipement de jeux existant (abri) serait implanté à 0,60 mètre de la ligne de terrain projetée alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout équipement de jeux doit être à une distance minimale de 2 mètres de toute ligne de terrain;

En quatrième lieu, l'aire de stationnement serait à moins de 1,5 mètre de toute partie du bâtiment (en latéral) et à moins de 0,5 mètre des lignes latérales de terrain alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire pour un usage commercial doit être située à une distance minimale de 1,5 mètre de toute partie d'un bâtiment principal et qu'elle doit être située à 1,0 mètre des lignes latérales de terrain lorsque les cases de stationnement sont toutes autres que parallèles à celles-ci et qu'aucune clôture n'est installée;

En cinquième lieu, un nombre de cases moindre que le nombre minimal exigé serait permis, soit d'autoriser un total de 54 cases de stationnement alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que le nombre de cases de stationnement requis est établi en fonction du type d'établissement et que selon le tableau 2, une garderie (80 enfants) exige 1 case par 10 enfants, que les espaces bureaux, les espaces communs (227,8 mètres carrés) exigent 1 case par 30 mètres carrés de superficie, que les salles de cours privés (558,7 mètres carrés) exigent 1 case par 10 mètres carrés et qu'une superficie d'entreposage et un atelier (375,3 mètres carrés) exigent 1 case par 75 mètres carrés se répartissant sur la superficie totale de plancher de la bâtisse selon leur superficie au contrat de location, pour un total de 77 cases requises;

En sixième lieu, l'allée d'accès mitoyenne menant aux cases des stationnements à l'arrière du bâtiment serait d'une largeur de 3,87 mètres dans sa partie la plus étroite alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée d'accès à double sens doit avoir une largeur minimale de 6 mètres;

En septième lieu, l'allée de circulation située dans la marge avant serait d'une largeur de 6,48 mètres et celle localisée dans la cour arrière serait d'une largeur de 6 mètres alors que le règlement zonage numéro 1528-17 précise que toute allée de circulation à double sens doit avoir une largeur minimale de 6,5 mètres;

En huitième lieu, la distance entre les deux entrées charretières serait de 5,59 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la distance minimale requise entre deux entrées charretières sur un même terrain est fixée à 6 mètres;

Finalement, l'implantation de trois équipements accessoires (2 remises et un pavillon amovible) à l'intérieur de la bande de protection riveraine de 10 mètres de la rivière Saint-Pierre serait permise alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'aucun ouvrage ni construction n'est autorisé à l'intérieur de la bande de protection riveraine.

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

- La présence de deux (2) remises sur le terrain;
- Que la distance qui sépare les deux (2) remises soit de 0,74 mètre;
- Que l'équipement de jeux existant (abri) soit implanté à 0,60 mètre de la ligne de terrain projetée;
- Que l'aire de stationnement soit à moins de 1,5 mètre de toute partie du bâtiment (en latéral) et à moins de 0,5 mètre des lignes latérales de terrain;
- Un total de 54 cases de stationnement;
- Que l'allée d'accès mitoyenne menant aux cases des stationnements à l'arrière du bâtiment soit d'une largeur de 3,87 mètres dans sa partie la plus étroite;
- Que l'allée de circulation située dans la marge avant soit d'une largeur de 6,48 mètres et que celle localisée dans la cour arrière soit d'une largeur de 6 mètres;
- Que la distance entre les deux entrées charretières soit de 5,59 mètres;
- L'implantation de trois équipements accessoires (2 remises et un pavillon amovible) à l'intérieur de la bande de protection riveraine de 10 mètres de la rivière Saint-Pierre,

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

b) 20 à 56, RUE RONARD – 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 Les Habitations Deschênes et Pépin 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'une demande de dérogation mineure amendée puisqu'elle a procédé à des modifications à son projet de construction de cinq (5) bâtiments multifamiliaux en projet intégré sur la rue Ronsard.

En premier lieu, 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 de la zone H-411 (où est situé le lot faisant l'objet de la présente demande) comme devant être de 0,25 minimum;

En deuxième lieu, l'aménagement d'escaliers extérieurs donnant accès aux étages 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;

En troisième lieu, les aires de stationnement extérieures seraient recouvertes sur une proportion de 8 % en pavé alvéolé 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;

En quatrième lieu, les aires de stationnement comporteraient seulement un système de drainage souterrain conventionnel alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour les aires de stationnement de plus de 10 cases, les eaux de ruissellement devront être drainées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé engazonné situé à proximité;

En cinquième lieu, 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 est exigée par bâtiment (5 cases minimum);

Finalement, aucune zone tampon ne serait aménagée le long de la ligne latérale droite alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une zone tampon doit être aménagée à la limite d'un terrain où est autorisée la classe d'usage « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) » lorsque cette limite de terrain est commune avec un usage public;

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 donnant accès aux étages;
- Que les aires de stationnement extérieures soient recouvertes sur une proportion de 8 % en pavé alvéolé;
- Que les aires de stationnement comportent seulement un système de drainage souterrain conventionnel;
- Que l'aire de stationnement du projet intégré multifamilial ne comporte pas de case de stationnement pour personnes handicapées;
- Qu'aucune zone tampon ne soit aménagée le long de la ligne latérale droite,

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

La présence du public étant interdite, toute personne intéressée à se faire entendre par le Conseil municipal relativement à ces demandes doit faire parvenir sa question ou son commentaire par écrit, soit par la poste à : Service des Affaires juridiques et greffe, Ville de Saint-Constant, 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant (Québec) J5A 2G9 ou par la chute à courrier de l'hôtel de ville située à l'arrière du bâtiment à la Cour municipale ou encore par courriel à greffe@saint-constant.ca, pour une période de quinze (15) jours suivant la publication du présent avis, soit au plus tard le **10 juin 2020 à 17h**.

Vos questions et commentaires seront dès lors transmis au Conseil municipal avant que celui-ci ne se prononce à l'égard de ces demandes.

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à communiquer avec le Service de l'aménagement du territoire et du développement économique au (450) 638-2010 poste 7223 durant les heures d'ouverture de l'hôtel de ville.

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 26 mai 2020



Me Linda Chau
Greffière adjointe