



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC **DEMANDE DE DÉROGATIONS MINEURES**

AVIS est par la présente donné par la soussignée, greffière adjointe, que lors d'une séance extraordinaire du Conseil municipal qui aura lieu à 18h30, le 6 avril 2021, sans la présence du public, à l'hôtel de Ville situé au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, le Conseil municipal prendra en considération la demande de dérogations mineures suivante.

En vertu du décret numéro 102-2021 concernant l'ordonnance de mesures visant à protéger la santé de la population dans la situation de pandémie de la COVID-19 publié le 5 février 2021, toute procédure qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens peut être remplacée par une consultation écrite d'une durée de quinze (15) jours à partir de la publication du présent avis.

a) RUE DU PORTAGE – LOT 3 110 193 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00020 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Gestion Rodier pour le propriétaire LE 1931 SEIGNEURIAL 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 de certaines modifications à son projet de construction de deux habitations multifamiliales de 4 étages totalisant 98 logements, soit 39 logements pour le bâtiment A et 59 logements pour le bâtiment B et qui seront situés sur la rue du Portage (lot 3 110 193 du cadastre du Québec).

La présente demande de dérogation mineure ne vise que les éléments qui ont fait l'objet de modifications, de sorte que la demande numéro 2020-00147 telle qu'approuvée par le conseil municipal par la résolution numéro 038-01-21 demeure applicable quant aux éléments inchangés, avec les adaptations nécessaires.

Pour le bâtiment A :

En premier lieu, deux escaliers menant à l'étage du rez-de-chaussée seraient présents du côté de la rue du Portage, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour toutes nouvelles constructions d'habitations de sept (7) logements et plus, aucun escalier extérieur donnant accès à l'étage n'est autorisé.

En deuxième lieu, le stationnement souterrain serait localisé à 0,51 mètre de la ligne latérale gauche du lot dans une cour latérale de 6,99 mètres de largeur alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une construction souterraine communicante avec le bâtiment principal peut avoir un empiètement maximal dans la marge minimale prescrite de 2,0 mètres maximum;

En troisième lieu, le stationnement souterrain empiéterait de 6,4 mètres dans la cour latérale gauche et serait situé à 0,51 mètre de cette ligne et empiéterait d'environ 13 mètres dans la cour arrière, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 5 mètres;

Pour le bâtiment B:

En premier lieu, la marge arrière de l'habitation multifamiliale de 59 logements projetée serait de 6,02 mètres, soit entre le mur arrière du bâtiment et la ligne arrière du lot, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge arrière est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications pour la zone MS-203 (où est situé le lot à l'étude) comme devant être de 10 mètres minimum;

En deuxième lieu, des portes à faux avec une projection de 0,90 mètre seraient permis et seraient situées à 6,02 mètres de la ligne arrière du lot ainsi qu'une autre porte à faux d'un format irrégulier de 3,05 mètres par 5,73 mètres et située à 7,0 mètres de la ligne arrière du lot, et ce, dans la cour arrière seraient permises, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximal dans la marge prescrite est de 0,7 mètre;

En troisième lieu, le stationnement souterrain empiéterait d'environ 30 mètres dans la cour arrière, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 5 mètres;

Pour le site dans son ensemble:

En premier lieu, l'aire de stationnement longeant les lots 2 181 145 et 3 110 192 du cadastre du Québec ne serait pas à 1 mètre de la ligne latérale gauche du lot 3 110 193 du cadastre du Québec mais plutôt à 0,99 mètre, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement hors rue, pour toutes les classes d'usage « HABITATION », doit être située à une distance minimale de 1,0 mètre de la ligne latérale de terrain lorsque les cases de stationnement sont perpendiculaires à celle-ci et qu'aucune clôture n'est installée;

En deuxième lieu, l'aire de stationnement longeant les lots 2 181 145 et 3 110 192 ne serait pas à 1 mètre de la ligne latérale gauche du lot 3 110 193 du cadastre du Québec mais plutôt à 0,79 mètre, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée d'accès de même que toute allée de circulation dans le cas des classes d'usage « HABITATION » doit être située à une distance minimale de 1,0 mètre de toute ligne de terrain latérale pour la classe « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4);

En troisième lieu, 140 cases de stationnement seraient présentes sur le site, dont 96 cases en souterrain et 44 cases à l'extérieur, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 prévoit qu'un nombre minimal de cases est requis et que ce ratio est de 1,5 case par logement, pour un total de 148 cases minimum exigées.

En quatrième lieu, une superficie de 2 419 mètres carrés de couvert végétal sur le terrain serait permise, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour la classe « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) », la superficie minimale d'espace vert aménagé doit représenter un minimum de 0,5 mètre carré par mètre carré de superficie de plancher brute des deux bâtiments principaux (11 919 mètres carrés), ce qui se traduit par une superficie d'espace vert minimale de 5 960 mètres carrés exigés;

Finalement, les conteneurs hors-sol localisés sur le côté latéral droit du bâtiment A seraient entourés sur 3 côtés d'une clôture de saule tressé et ne comporteraient pas une clôture sur le devant de ceux-ci, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout usage résidentiel doit avoir un enclos permettant d'isoler visuellement le ou les contenants sanitaires desservant l'usage. Seuls les matériaux de maçonnerie suivants (brique, pierres) sont autorisés comme revêtement extérieur des murs de l'enclos à moins que le contenant sanitaire soit semi-enfoui. L'ouverture de l'enclos donnant accès au contenant sanitaire devra comporter une porte d'accès opaque et constituée d'un des matériaux suivants, soit le métal prépeint, l'acier émaillé, de mailles de chaîne galvanisées recouvertes de vinyle avec lattes ou de chlorure de polyvinyle (C.P.V.). L'enclos devra être pourvu d'un toit recouvert d'une surface imperméable semi-rigide ou rigide.

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

Pour le bâtiment A :

- que deux escaliers menant à l'étage du rez-de-chaussée soient présents du côté de la rue du Portage;
- que le stationnement souterrain soit localisé à 0,51 mètre de la ligne latérale gauche du lot dans une cour latérale de 6,99 mètres de largeur;
- que le stationnement souterrain empiète de 6,4 mètres dans la cour latérale gauche et soit situé à 0,51 mètre de cette ligne et empiète d'environ 13 mètres dans la cour arrière;

Pour le bâtiment B :

- que la marge arrière de l'habitation multifamiliale de 59 logements projetée soit de 6,02 mètres, soit entre le mur arrière du bâtiment et la ligne arrière du lot;
- des portes à faux avec une projection de 0,90 mètre et situées à 6,02 mètres de la ligne arrière du lot ainsi qu'une autre porte à faux d'un format irrégulier de 3,05 mètres par 5,73 mètres et située à 7,0 mètres de la ligne arrière du lot;
- que le stationnement souterrain empiète d'environ 30 mètres dans la cour arrière;

Pour le site dans son ensemble :

- que l'aire de stationnement longeant les lots 2 181 145 et 3 110 192 du cadastre du Québec soit à 0,99 mètre de la ligne latérale gauche du lot 3 110 193 du cadastre du Québec (en lien avec l'orientation des cases);
- l'aire de stationnement longeant les lots 2 181 145 et 3 110 192 ne serait pas à 1 mètre de la ligne latérale gauche du lot 3 110 193 du cadastre du Québec mais plutôt à 0,79 mètre;
- que 140 cases de stationnement soient présentes sur le site, dont 96 cases en souterrain et 44 cases à l'extérieur;
- une superficie de 2 419 mètres carrés de couvert végétal sur le terrain;
- que les conteneurs hors-sol localisés sur le côté latéral droit du bâtiment A soient entourés sur 3 côtés d'une clôture de saule tressé et ne comportent pas une clôture sur le devant de ceux-ci;

et ce, pour toute la durée de leur existence.

La présence du public étant interdite, toute personne intéressée à se faire entendre par le Conseil municipal relativement à cette demande 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 ou encore par courriel à greffe@stc-constant.ca, pour une période de quinze (15) jours suivant la publication du présent avis, soit au plus tard le **3 avril 2021 à 23h59**.

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 19 mars 2021.



Me Linda Chau
Greffière adjointe