



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 18 mai 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 les demandes de dérogations mineures suivantes.

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) **196, RUE DU GRENADIER – LOT 6 022 694 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2019-00069 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Gestion St-Régis.

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 travaux de remblai et de l'aménagement de murets de soutènement nécessaires à l'aménagement d'une allée d'accès pompier pour le bâtiment multifamilial de 24 logements situé au 196, rue du Grenadier.

Plus spécifiquement, les murets de soutènement aménagés dans la marge avant de l'immeuble atteindraient une hauteur de 1,66 mètre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout muret de soutènement érigé dans la marge avant doit respecter une hauteur maximale de 1 mètre calculé à partir du niveau du sol adjacent.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que les murets de soutènement aménagés dans la marge avant de l'immeuble atteignent une hauteur de 1,66 mètre, et ce, pour toute la durée de leur existence respective.

b) **109, MONTÉE DES BOULEAUX – LOT 2 178 065 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00164 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par 9409-0776 Québec 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'un projet d'habitation résidentiel multifamilial de 12 logements qui serait situé au 109, montée des Bouleaux.

En premier lieu, le mur arrière du bâtiment ne comporterait pas un ratio de 80 % de maçonnerie mais plutôt de 72 %, portant le pourcentage de maçonnerie moyen pour tout le bâtiment à 77 %, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les murs de tout bâtiment principal incluant le garage intégré doivent être recouverts de matériaux nobles, dans les proportions minimales suivantes : Pour la classe d'usage « HABITATION MULTIFAMILIALE (H-4) » : a) 80 % de tous les murs du bâtiment;

En deuxième lieu, certaines cases du stationnement souterrain ne respecteraient pas le 3 mètres d'un mur ou d'une colonne alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute case de stationnement intérieur aménagée parallèlement à un mur ou à une colonne doit être d'une largeur minimale de 3 mètres (4 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour personnes handicapées);

En troisième lieu, dans le stationnement souterrain, la surlargeur de manœuvre serait de moins de 1,2 mètre de profondeur, soit d'environ 25 cm en fonction de la case de stationnement pour personne handicapée, et, pour le stationnement hors-rue, cette surlargeur serait de 0,54 mètre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour l'usage d'habitation multifamiliale, 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 manœuvre conforme aux normes suivantes : a) Largeur minimale requise : 1,2 mètre;

En quatrième lieu, l'angle de l'allée d'accès en rapport à la montée des Bouleaux serait d'environ 105 degrés alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'angle formé par le raccordement d'une allée d'accès à une voie de circulation publique doit être de 75 à 90 degrés sur une profondeur minimale de 5,0 mètres à partir du point d'intersection entre cette allée d'accès et la chaussée publique;

En cinquième lieu, une partie de l'allée de circulation à double sens serait de 4,22 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que lorsque des cases sont à un angle de 90 degrés, la largeur minimale requise de l'allée à double sens doit être de 6,5 mètres;

En sixième lieu, le couvert végétal présent sur le site représenterait 30,7 % de la surface du terrain pour une surface totale de 452,5 mètres carrés d'espaces verts, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour les habitations des classes d'usage « MULTIFAMILIAL DE NEUF (9) LOGEMENTS ET PLUS (H-4) », la superficie minimale d'espace vert aménagé conformément à la présente section doit représenter un minimum de 0,5 mètre carré par mètre carré de superficie de plancher brute du bâtiment principal, soit 750 mètres carrés d'espaces verts;

En septième lieu, la largeur de la zone tampon serait de 0,8 mètre du côté mitoyen au lot 2 178 066 du cadastre du Québec, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute zone tampon dont l'aménagement est requis doit respecter une largeur minimale de 1,0 mètre;

En huitième lieu, des bandes de verdure seraient inexistantes, soit sur le mur arrière pour l'usage multifamilial de 12 logements, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les dispositions relatives à l'aménagement d'une bande de verdure s'appliquent comme suit à toutes les classes d'usage résidentiel de type « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) ». Cette bande de verdure doit être constituée de gazon et agrémentée de plantations diverses;

Finalement, une bande de verdure entre le mur arrière du bâtiment et l'aire de stationnement serait inexistante alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'aménagement d'une bande de verdure est requis entre le bâtiment principal et toute aire de stationnement, de même que toute allée d'accès à celle-ci et que la largeur minimale requise pour une bande de verdure doit être de 1,20 mètre, alors qu'aucune bande n'est existante sur le mur arrière.

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

- que le mur arrière du bâtiment comporte un ratio de 72% de maçonnerie, portant le pourcentage de maçonnerie moyen pour tout le bâtiment à 77 %;
- que certaines cases du stationnement souterrain ne respectent pas le 3 mètres d'un mur ou d'une colonne;
- que, dans le stationnement souterrain, la surlargeur de manœuvre soit de moins de 1,2 mètre de profondeur, soit d'environ 25 cm en fonction de la case de stationnement pour personne handicapée, et, que pour le stationnement hors-rue, cette surlargeur soit de 0,54 mètre;
- que l'angle de l'allée d'accès en rapport à la montée des Bouleaux soit d'environ 105 degrés;
- qu'une partie de l'allée de circulation à double sens soit de 4,22 mètres;
- que le couvert végétal présent sur le site représente 30,7 % de la surface du terrain pour une surface totale de 452,5 mètres carrés d'espaces verts;
- que la largeur de la zone tampon soit de 0,8 mètre du côté mitoyen au lot 2 178 066 du cadastre du Québec;
- que des bandes de verdure soient inexistantes, soit sur le mur arrière;
- qu'une bande de verdure entre le mur arrière du bâtiment et l'aire de stationnement soit inexistante,

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

c) RUE DE RONSARD – LOT 5 687 216 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00031 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Les Habitations Jasmont Deschênes 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 des habitations multifamiliales et unifamiliales qui formeront le projet intégré de la phase 2 de son projet domiciliaire situé au sud de la rue de Ronsard.

En premier lieu, le muret de soutènement aménagé le long de la ligne arrière comporterait une hauteur de 1,8 mètre dans sa partie la plus haute alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout muret de soutènement doit respecter la hauteur maximale de 1 mètre calculé à partir du niveau du sol adjacent, pour tout muret de soutènement érigé dans les cours latérales et la cour arrière;

En deuxième lieu, une partie du stationnement des quadruplex (terrains numéros 114, 115 et 116) serait aménagée de sorte que les véhicules ne puissent pas sortir en marche avant alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement pour les classes d'usages résidentiels « HABITATION MULTIFAMILIALE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) » doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir en marche avant sans nécessiter le déplacement de véhicules;

En troisième lieu, les habitations multifamiliales de quatre (4) logements ne comporteraient pas de cases 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 (3 cases minimum);

En quatrième lieu, l'allée d'accès menant au garage intérieur de l'habitation multifamiliale de quatre (4) logements à construire sur le terrain numéro 114 serait d'une largeur de 12,26 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée d'accès à double sens doit respecter une largeur maximale de 8 mètres;

En cinquième lieu, l'allée d'accès menant au garage intérieur de l'habitation multifamiliale de quatre (4) logements à construire sur le terrain numéro 115 serait d'une largeur de 12,37 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée d'accès à double sens doit respecter une largeur maximale de 8 mètres;

En sixième lieu, les terrains numéros 114, 115 et 116 des habitations multifamiliales de quatre (4) logements comporteraient une superficie d'espace vert de 251,9 m², 139,5 m² et 215,3 m² respectivement alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour les habitations des classes d'usages multifamiliaux de 4 à 8 logements (H-3), la superficie minimale d'espaces verts aménagés conformément à la présente section doit représenter un minimum de 0.5 mètre carré par mètre carré de superficie de plancher brute du bâtiment principal, soit 263 m² pour des bâtiments de 526 m² de superficie de plancher;

Finalement, l'allée d'accès privée située devant les terrains numéros 25, 26, 30, 31 et 32 serait d'une largeur de 5 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée d'accès privée située sur un terrain occupé ou destiné à l'être par un projet intégré ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

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

- que le muret de soutènement aménagé le long de la ligne arrière comporte une hauteur de 1,8 mètre dans sa partie la plus haute;
- qu'une partie du stationnement des quadruplex (terrains numéros 114, 115 et 116) soit aménagée de sorte que les véhicules ne puissent pas sortir en marche avant;
- que les habitations multifamiliales de quatre (4) logements ne comportent pas de cases de stationnement pour personnes handicapées;
- que l'allée d'accès menant au garage intérieur de l'habitation multifamiliale de quatre (4) logements à construire sur le terrain numéro 114 soit d'une largeur de 12,26 mètres;
- que l'allée d'accès menant au garage intérieur de l'habitation multifamiliale de quatre (4) logements à construire sur le terrain numéro 115 soit d'une largeur de 12,37 mètres;
- que les terrains numéros 114, 115 et 116 des habitations multifamiliales de quatre (4) logements comportent une superficie d'espace vert de 251,9 m², 139,5 m² et 215,3 m² respectivement;
- que l'allée d'accès privée située devant les terrains numéros 25, 26, 30, 31 et 32 soit d'une largeur de 5 mètres,

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

d) 252, RUE LÉTOURNEAU – LOTS 6 411 267 ET 6 411 268 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00032 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Roger Bélanger.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

Le requérant présente une demande de dérogation mineure en raison d'un élément qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme lequel découle d'une erreur lors de la réforme cadastrale.

Plus spécifiquement, le lot vacant 6 411 268 du cadastre du Québec possède une superficie de 347,9 mètres carrés, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une superficie en mètres carrés minimale est exigée et que celle-ci est plus précisément décrite à la grille des spécifications de la zone H-542 (où est situé le lot à l'étude) comme devant être de 350 mètres carrés pour l'usage « Habitation unifamiliale » ainsi que pour les usages « Habitation bi et trifamiliale ».

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que le lot vacant 6 411 268 du cadastre du Québec possède une superficie de 347,9 mètres carrés, et ce, pour toute la durée de son existence.

e) 500, VOIE DE LA DESSERTE, ROUTE 132 – LOT 3 262 396 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00033 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par la firme Fahey et Associés pour le propriétaire, Walmart Canada.

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 d'installation de quatre (4) enseignes (huit (8) faces) de service au public dans le stationnement du commerce situé au 500, voie de desserte de la route 132;

Dans un premier temps, huit (8) faces d'enseigne (faces d'enseignes non identiques) seraient installées sur quatre (4) poteaux totalisant une surface d'affichage par poteau de un mètre carré, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la superficie par enseigne ne doit pas excéder 0,50 mètre carré;

Finalement, l'installation de quatre (4) poteaux d'enseigne d'une hauteur de 1,5 mètre pour le service au public serait permise, et ce, devant certaines cases de stationnement; ces enseignes devant servir à réserver des cases de stationnement pour la cueillette de commandes passées en ligne par les clients, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les enseignes de service au public installées sur poteau sont autorisées à la condition que leur hauteur n'excède pas 1,2 mètre.

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

- que huit (8) faces d'enseigne (faces d'enseignes non identiques) soient installées sur quatre (4) poteaux totalisant une surface d'affichage par poteau de un mètre carré;
- l'installation de quatre (4) poteaux d'enseigne d'une hauteur de 1,5 mètre pour le service au public,

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

f) 51, MONTÉE DES BOULEAUX– LOT 2 177 800 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00036 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Groupe Devlotek (9400-1708 Québec 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'un projet visant la construction d'un bâtiment multifamilial de quatre (4) logements au 51, montée des Bouleaux.

En premier lieu, le bâtiment serait implanté à une distance de 6,84 mètres de la ligne avant alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que malgré la marge avant minimale prescrite à la grille des spécifications, 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 de tout bâtiment principal doit être égale à la moyenne des marges avant des deux (2) bâtiments voisins, soit une marge avant minimale de 8,67 mètres;

En deuxième lieu, la construction d'un muret de soutènement d'une hauteur de 1,6 mètre, dans sa partie la plus élevée serait permise alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout muret de soutènement doit respecter la hauteur maximale d'un mètre, calculée à partir du niveau du sol adjacent, dans la cour avant, les cours latérales et la cour arrière;

En troisième lieu, l'aire de stationnement serait à une distance de 0,45 mètre de la ligne latérale droite alors que règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement hors rue doit être située à une distance minimale de 0,5 mètre de la ligne latérale et arrière pour les usages « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) »;

En quatrième lieu, l'allée d'accès qui doit être à double sens serait d'une largeur de 3 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée d'accès à double sens doit avoir une largeur minimale de 5 mètres;

En cinquième lieu, la zone tampon le long de la ligne latérale droite, arrière et sur une partie de ligne latérale gauche serait d'une largeur de 0,45 mètre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute zone tampon dont l'aménagement est requis doit respecter une largeur minimale de 1 mètre;

Finalement, les bandes de verdure aménagées sur le mur arrière et latéral droit seraient d'une largeur de 1,10 mètre et 1,16 mètre respectivement alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la largeur minimale requise pour une bande de verdure doit être de 1,20 mètre.

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

- que le bâtiment soit implanté à une distance de 6,84 mètres de la ligne avant;
- la construction d'un muret de soutènement d'une hauteur de 1,6 mètre dans sa partie la plus élevée;
- que l'aire de stationnement soit à une distance de 0,45 mètre de la ligne latérale droite;
- que l'allée d'accès qui doit être à double sens soit d'une largeur de 3 mètres;
- que la zone tampon le long de la ligne latérale droite, arrière et sur une partie de ligne latérale gauche soit d'une largeur de 0,45 mètre;
- que les bandes de verdure aménagées sur le mur arrière et latéral droit soient d'une largeur de 1,10 mètre et 1,16 mètre respectivement,

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

g) 30, MONTÉE DES BOULEAUX – LOT 2 180 731 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00040 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Frédéric Tremblay pour la Compagnie Canadienne de Tableaux Noirs (9390-1171 Québec Inc.).

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

La compagnie requérante présente une demande de dérogation mineure en raison d'un élément qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme lequel découle d'un projet de modernisation d'une enseigne détachée existante localisée au 30, montée des Bouleaux.

Plus spécifiquement, l'enseigne indiquerait à deux (2) endroits sur la même face l'expression « *Depuis 1932* », alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que le message de l'enseigne peut uniquement comporter certains éléments qui y sont énumérés et la date de création de la compagnie n'en fait pas partie.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que l'enseigne indique à deux (2) endroits sur la même face l'expression « *Depuis 1932* », et ce, pour toute la durée de son existence.

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 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 **15 mai 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 30 avril 2021.



Me Linda Chau
Greffière adjointe