



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 17 novembre 2020, 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 de l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020, 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) 23, RUE SAINT-PHILIPPE – LOTS 2 429 837 ET 2 429 839 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00060 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Léo Lizotte.

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'un projet de construction d'une véranda trois (3) saisons dans la cour arrière située au 23, rue Saint-Philippe et pour modifier les aménagements prévus dans la rive qui ont été autorisés par la résolution numéro 146-03-19.

Plus spécifiquement, la piscine existante serait déplacée à une distance de 1,87 mètre du bâtiment principal alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une piscine doit être située de façon à ce que la bordure extérieure du mur ou de la paroi soit à au moins 2 mètres du bâtiment principal.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que la piscine existante soit déplacée à une distance de 1,87 mètre du bâtiment principal, et ce, pour toute la durée de son existence.

b) 254, MONTÉE SAINT-RÉGIS – LOT 2 870 133 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00100 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par la firme Fahey et associés.

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 d'aménagement extérieurs pour le commerce *Rona* situé au 254, montée Saint-Régis.

En premier lieu, certaines parties du stationnement seraient à 0,6 mètre du devant du bâtiment, à 1,3 mètre et à 1,1 mètre sur le côté latéral droit du bâtiment et à 0 mètre du côté latéral gauche, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement hors rue aménagée pour un usage commercial doit être située à une distance minimale de 1,50 mètre de toute partie d'un bâtiment principal;

En deuxième lieu, le site comporterait 54 cases de stationnement, alors que pour une surface commerciale de 1 852 mètres carrés, le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour un commerce de vente au détail, un ratio de 1 case par 30 mètres carrés est exigé, ce qui nécessiterait 62 cases de stationnement;

En troisième lieu, la largeur des entrées charretières ne serait pas de la même largeur que les allées d'accès, soit pour l'entrée A, une allée qui mesure 8 mètres de largeur et une entrée avec 18 mètres de largeur et pour l'entrée B, une allée de 9,8 mètres de largeur et une entrée de 26 mètres de largeur, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la largeur de toute entrée charretière doit être équivalente à la largeur de l'allée d'accès, selon que cette dernière est à sens unique ou à double sens, conformément aux dispositions de la présente section;

En quatrième lieu, l'absence de bandes de verdure sur le pourtour du bâtiment serait permise, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que sur un terrain occupé par un bâtiment abritant un usage du groupe d'usage « COMMERCE (C) », une bande de verdure doit être aménagée le long des lignes de terrain et aux pourtours du bâtiment et que la profondeur minimale d'une bande de verdure pour la façade principale du bâtiment doit être de 1,5 mètre minimum et de 1 mètre pour les autres façade du bâtiment;

Finalement, le réservoir de propane déjà aménagé dans l'aire de stationnement ne comporterait pas de bande de verdure à son pourtour, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une bande de verdure est requise et doit être d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

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

- que certaines parties du stationnement soient à 0,6 mètre du devant du bâtiment, à 1,3 mètre et à 1,1 mètre sur le côté latéral droit du bâtiment et à 0 mètre du côté latéral gauche ;
- que le site comporte 54 cases de stationnement ;
- que la largeur des entrées charretières ne soit pas de la même largeur que les allées d'accès, soit pour l'entrée A, une allée qui mesure 8 mètres de largeur et une entrée avec 18 mètres de largeur et pour l'entrée B, une allée de 9,8 mètres de largeur et une entrée de 26 mètres de largeur ;
- l'absence de bandes de verdure sur le pourtour du bâtiment ;
- que le réservoir de propane déjà aménagé dans l'aire de stationnement ne comporte pas de bande de verdure à son pourtour,

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

c) 218, ROUTE 132 – LOT PROJETÉ 6 341 273 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00101 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par GPA Motor Trade 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 de construction d'un concessionnaire Nissan situé au 218, route 132.

En premier lieu, le bâtiment principal projeté comporterait un matériau noble sur une proportion de 62 % du mur avant alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout bâtiment principal de la classe d'usage « COMMERCIAL » doit être recouvert d'un matériau noble sur une proportion minimale de 80 % pour un mur donnant sur une rue;

En deuxième lieu, la présence d'un réservoir d'huile usée dans la cour arrière serait permise alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que seuls les réservoirs et bonbonnes de gaz naturel pour le chauffage sont autorisés dans la cour arrière;

En troisième lieu, l'enseigne comportant le logo du concessionnaire excéderait le sommet du mur alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute enseigne à plat sur le bâtiment ne doit pas dépasser le sommet du mur sur lequel elle est installée;

En quatrième lieu, la superficie de l'enseigne comportant le logo du concessionnaire serait d'une superficie de 15 mètres carrés alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'en plus des enseignes autorisées, il est permis d'installer un seul logo ayant une superficie de 2 mètres carrés;

Finalement, des voitures mises en démonstration, qui sont considérées comme de l'entreposage, seraient localisées à une distance de 1 mètre de la ligne latérale gauche alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'entreposage extérieur doit être situé à une distance minimale de 1,5 mètre de toute ligne de terrain.

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

- que le bâtiment principal projeté comporte un matériau noble sur une proportion de 62 % du mur avant ;
- la présence d'un réservoir d'huile usée dans la cour arrière ;
- que l'enseigne comportant le logo du concessionnaire excède le sommet du mur ;
- que la superficie de l'enseigne comportant le logo du concessionnaire soit d'une superficie de 15 mètres carrés ;
- que des voitures mises en démonstration, qui sont considérées comme de l'entreposage, soient localisées à une distance de 1 mètre de la ligne latérale gauche,

et ce, pour toute la durée de leur existence respective

d) 191, RUE SAINT-PIERRE – LOT 2 429 454 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00107 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Les Entreprises Funéraires Poissant et Fils 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 d'un terrain situé au 191, rue Saint-Pierre en vue d'y faire une aire de stationnement pour l'usage de son salon funéraire situé au 180, rue Saint-Pierre ainsi que dans le but d'y implanter une nouvelle enseigne sur poteau ou socle.

En premier lieu, la nouvelle enseigne ne serait pas adjacente au terrain où se situe l'usage principal, mais elle serait à moins de 60 mètres de cet usage principal alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute enseigne doit être située sur le même terrain que l'usage, l'activité ou le produit auquel elle réfère;

En deuxième lieu, une troisième enseigne pour l'emplacement global du salon funéraire serait permise en plus de l'enseigne sur le bâtiment, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour un terrain intérieur, il est autorisé d'avoir une enseigne rattachée et une enseigne détachée, ou deux enseignes rattachées et aucune détachée;

Finalement, un aménagement paysager composé d'arbustes feuillus remplacerait la clôture prévue pour la zone tampon sur une distance approximative de 8,0 mètres de la ligne avant du terrain du côté latéral droit et d'environ 14,0 mètres de la ligne avant du terrain du côté latéral gauche du terrain, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute zone tampon pour un usage commercial doit être aménagée conformément à une des dispositions suivantes: 1. La zone tampon doit comprendre l'installation d'une clôture opaque respectant les dispositions ayant trait aux clôtures ou 2., la zone tampon doit comprendre une haie d'arbustes à feuillage permanent d'une hauteur minimale de 1,2 mètre, de façon à former un écran continu.

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

- que la nouvelle enseigne ne soit pas adjacente au terrain où se situe l'usage principal mais qu'elle soit à moins de 60 mètres de cet usage principal ;
- qu'une troisième enseigne pour l'emplacement global du salon funéraire soit permise en plus de l'enseigne sur le bâtiment ;
- qu'un aménagement paysager composé d'arbustes feuillus remplace la clôture prévue pour la zone tampon sur une distance approximative de 8,0 mètres de la ligne avant du terrain du côté latéral droit et d'environ 14,0 mètres de la ligne avant du terrain du côté latéral gauche du terrain,

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

e) 37, RUE LANCTÔT – LOT 2 177 882 DU CADASTRE DU QUÉBEC (LOT PROJETÉ 6 344 868 DU CADASTRE DU QUÉBEC)

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00113 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Gestion DCLIC 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 lotissement pour le lot 2 177 882 du cadastre du Québec afin d'y implanter une habitation unifamiliale située au 37, rue Lanctôt.

Plus spécifiquement, le lot projeté numéro 6 344 868 du cadastre du Québec posséderait une largeur de 13,72 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une largeur minimale est applicable et celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone H-306 comme étant de 14 mètres minimum (où est situé le lot à l'étude).

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que le lot projeté numéro 6 344 868 du cadastre du Québec possède une largeur de 13,72 mètres, et ce, pour toute la durée de son existence.

f) 37A, RUE LANCTÔT– LOT 2 177 882 DU CADASTRE DU QUÉBEC (LOT PROJETÉ 6 344 867 CADASTRE DU QUÉBEC)

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00115 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Gestion DCLIC 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 lotissement pour le lot 2 177 882 du cadastre du Québec afin d'y implanter une habitation unifamiliale située au 37A, rue Lanctôt.

Plus spécifiquement, le lot projeté numéro 6 344 867 du cadastre du Québec posséderait une largeur de 13,72 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une largeur minimale est applicable et celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone H-306 comme étant de 14 mètres minimum (où est situé le lot à l'étude).

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que le lot projeté numéro 6 344 867 du cadastre du Québec possède une largeur de 13,72 mètres, et ce, pour toute la durée de son existence.

g) 41, RUE CHANTAL – LOT 2 428 189 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00120 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par madame Danielle Laforest pour madame Marielle Caron.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

La requérante présente, pour la propriétaire, 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 de l'habitation unifamiliale (logement principal) à structure isolée qui se traduit par l'ajout d'un logement additionnel (habitation intergénérationnelle) situé au 41, rue Chantal.

En premier lieu, la superficie de plancher du logement additionnel excéderait 40 % de la superficie totale de plancher du bâtiment, soit un pourcentage de 48 %, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la superficie de plancher du logement additionnel ne doit pas excéder 40 % de la superficie de plancher du bâtiment, en incluant le sous-sol, sans être inférieure à 40 mètres carrés.

Finalement, le bâtiment principal après agrandissement serait d'une hauteur de 4,44 mètres dans sa partie la plus basse, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en mètres minimale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone H-635 comme devant être de 5,5 mètres minimum (où est situé le lot à l'étude).

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que la superficie de plancher du logement additionnel excède 40 % de la superficie totale de plancher du bâtiment, soit un pourcentage de 48 % et que le bâtiment principal après agrandissement soit d'une hauteur de 4,44 mètres dans sa partie la plus basse, et ce, pour toute la durée de leur existence respective.

h) 210, ROUTE 132 – LOT PROJETÉ 6 341 274 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00124 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Groupe GPA Motor Trade 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 de construction d'un concessionnaire Volkswagen situé au 210, route 132.

En premier lieu, le bâtiment principal projeté comporterait un matériau noble sur une proportion de 66 % du mur avant alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout bâtiment principal de la classe d'usage commercial doit être recouvert d'un matériau noble sur une proportion minimale de 80 % pour un mur donnant sur une rue;

En deuxième lieu, la présence d'un réservoir d'huile usée dans la cour latérale gauche serait permise alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que seuls les réservoirs et bonbonnes de gaz naturel pour le chauffage sont autorisés dans la cour latérale;

Finalement, des voitures mises en démonstration, qui sont considérées comme de l'entreposage, seraient localisées à une distance de 1 mètre de la ligne latérale droite alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'entreposage extérieur doit être situé à une distance minimale de 1.5 mètre de toute ligne de terrain.

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

- que le bâtiment principal projeté comporte un matériau noble sur une proportion de 66 % du mur avant;
- la présence d'un réservoir d'huile usée dans la cour latérale gauche ;
- que des voitures mises en démonstration, qui sont considérées comme de l'entreposage, soient localisées à une distance de 1 mètre de la ligne latérale droite,

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

i) 786, RANG SAINT-PIERRE NORD - LOT 2 869 103 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00132 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17 et du règlement de lotissement numéro 1529-17. La demande est présentée par monsieur Paolo D'Alesio pour monsieur Bernard D'Alesio.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

Le requérant présente, pour le propriétaire, une demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme lesquels découlent des dimensions d'un lot ainsi que la construction projetée d'une habitation unifamiliale qui serait située au 786, rang Saint-Pierre nord.

En premier lieu, la superficie du lot 2 869 103 du cadastre du Québec serait de 3 839,3 mètres carrés, alors que le règlement de lotissement numéro 1529-17 précise que dans le cas d'un terrain riverain non desservi situé entièrement à moins de 100 mètres d'un cours d'eau, la superficie minimale à respecter est de 4 000 mètres carrés;

En deuxième lieu, la proportion minimale de matériaux nobles installée sur les façades de l'habitation unifamiliale serait de 18,1% de la surface totale des murs, soit pour la proposition 1 souhaitée par le requérant sans la maçonnerie sur la partie centrale du bâtiment, 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 pour la classe d'usage « Habitation unifamiliale » dans les proportions minimales suivantes :

- 60% d'une façade donnant sur une rue;
- Un matériau noble doit constituer au moins 50 % de la surface totale des murs extérieurs d'une nouvelle construction de bâtiment principal;

Finalement, le garage privé intégré comporterait une superficie de 61,12 mètres carrés, alors que le règlement de zonage 1528-17 précise que tout garage intégré à un bâtiment principal pour la classe d'usage « Habitation unifamiliale », ne peut occuper plus de 60 mètres carrés comme superficie maximale.

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

- que la superficie du lot 2 869 103 du cadastre du Québec soit de 3 839,3 mètres carrés ;
- que la proportion minimale de matériaux nobles installée sur les façades de l'habitation unifamiliale soit inférieure aux normes exigées, soit de 18,1% de la surface totale des murs.
- que le garage privé intégré comporte une superficie de 61,12 mètres carrés,

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 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 **13 novembre 2020 à 23h59.**

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

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 29 octobre 2020.



Me Linda Chau
Greffière adjointe