



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 février 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 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) 198, 206, 214 et 222, RUE SAINT-ROCH– LOT 5 963 713 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2019-00103 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Construction Dulor 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 la construction du projet intégré Place Saint-Roch concernant les bâtiments multifamiliaux situés aux 198, 206, 214 et 222, rue Saint-Roch.

En premier lieu, les aires de stationnement devant les immeubles 198 et 206, rue Saint-Roch ne comporteraient pas de surlargeur de manœuvre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise pour l'usage « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS » 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 d'une largeur minimale de 1,20 mètre;

En deuxième lieu, certaines allées de circulation du projet intégré seraient d'une largeur de 5,95 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée de circulation à double sens doit avoir une largeur minimale de 6,50 mètres lorsque les cases de stationnement sont aménagées en angle de 90 degrés;

En troisième lieu, la zone tampon (clôture) aménagée le long de la limite nord du projet intégré ne serait pas aménagée sur toute la longueur de la limite de propriété alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une zone tampon doit être aménagée à la limite d'un terrain ou est autorisée la classe d'usage « MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) » lorsque cette limite de terrain est commune avec un usage résidentiel de classe « HABITATION UNIFAMILIALE (H-1) », « BIFAMILIALE ET TRIFAMILIALE (H-2) » ou avec un usage public;

En quatrième lieu, la présence d'une remise d'une superficie de 27,52 mètres carrés dans la cour arrière des bâtiments multifamiliaux 198 et 206, rue Saint-Roch serait permise alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour les bâtiments accessoires devant servir de rangement, seules les remises ne pouvant excéder 1,5 mètre carré par unité de logement sont autorisées, soit une superficie totale de 18 mètres carrés pour les 12 logements;

Finalement, la présence d'une remise d'une superficie de 27,11 mètres carrés dans la cour arrière des bâtiments multifamiliaux 214 et 222, rue Saint-Roch serait permise alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour les bâtiments accessoires devant servir de rangement, seules les remises ne pouvant excéder 1,5 mètre carré par unité de logement sont autorisées, soit une superficie totale de 18 mètres carrés pour les 12 logements.

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

- que les aires de stationnement devant les immeubles 198 et 206, rue Saint-Roch ne comportent pas de surlargeur de manœuvre ;
- que certaines allées de circulation du projet intégré soient d'une largeur de 5,95 mètres ;
- que la zone tampon (clôture) aménagée le long de la limite nord du projet intégré ne soit pas aménagée sur toute la longueur de la limite de propriété ;
- la présence d'une remise d'une superficie de 27,52 mètres carrés dans la cour arrière des bâtiments multifamiliaux 198 et 206, rue Saint-Roch ;
- la présence d'une remise d'une superficie de 27,11 mètres carrés dans la cour arrière des bâtiments multifamiliaux 214 et 222, rue Saint-Roch,

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

b) 47, RUE SAINT-PIERRE – LOT 2 180 746 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00155 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par la compagnie 9313-3544 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 de construction d'une habitation multifamiliale de 20 logements qui sera située au 47, rue Saint-Pierre.

En premier lieu, la marge latérale gauche de l'habitation multifamiliale de 20 logements projetée serait de 4,05 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge latérale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone MS-226 (où est situé le lot à l'étude) comme devant être de 6 mètres minimum;

En deuxième lieu, la largeur du terrain serait de 22,87 mètres dans sa partie la plus étroite, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une largeur minimale est exigée et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone MS-226 (où est situé le lot à l'étude) comme devant être de 30 mètres minimum;

En troisième lieu, la marge latérale droite de l'habitation multifamiliale de 20 logements projetée serait de 4,23 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge latérale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone MS-226 (où est situé le lot à l'étude) comme devant être de 5 mètres minimum;

En quatrième lieu, la largeur du bâtiment serait de 15,7 mètres dans sa partie la plus étroite, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une largeur minimale de bâtiment est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone MS-226 (où est situé le lot à l'étude) comme devant être de 18 mètres minimum;

En cinquième lieu, plusieurs cases de stationnement situées dans le stationnement souterrain seraient à moins de 3,0 mètres d'un mur ou d'une colonne ou de 4,0 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour une personne handicapée, 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 sixième lieu, le stationnement souterrain :

- serait à 3,41 mètres de la ligne avant du terrain, causant ainsi un débordement de 2,59 mètres dans la marge avant prescrite de 8,0 mètres ;
- serait à 2,89 mètres de la ligne latérale droite du terrain, causant ainsi un débordement de 1,11 mètre dans la marge latérale minimale prescrite de 6 mètres ;
- serait à 1,74 mètre de la ligne latérale gauche du terrain, causant ainsi un débordement de 2,26 mètres dans la marge latérale minimale prescrite de 6,0 mètres ;
- serait à 1,05 mètre de la ligne arrière du terrain, causant ainsi un débordement de 5,95 mètres dans la marge arrière prescrite de 9 mètres,

alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une construction souterraine communicante avec le bâtiment principal peut empiéter dans la cour avant, dans la cour latérale et dans la cour arrière avec un empiètement maximal de 2,0 mètres dans la marge minimale prescrite;

En septième lieu, le ou les conteneurs de matières résiduelles seraient situés en cour avant, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un enclos pour conteneur de matières résiduelles ne peut être localisé en cour avant;

En huitième lieu, la case numéro 1 serait localisée à 0 mètre de la ligne avant du terrain dans sa partie la plus rapprochée, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement hors rue pour l'usage résidentiel de classe « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) » doit être à une distance de 1,5 mètre de la ligne avant du terrain;

En neuvième lieu, les cases 1 et 2 empièteraient de 5,5 mètres dans le prolongement des murs latéraux du bâtiment, 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, excluant l'espace devant les garages attenants et intégrés, ne doit excéder 3 mètres;

En dixième lieu, l'allée d'accès extérieure mesurerait 4,72 mètres de largeur, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une allée d'accès à double sens doit avoir une largeur minimale de 5,0 mètres;

En onzième lieu, une allée de circulation intérieure mesurerait 5,5 mètres de largeur à l'entrée du stationnement, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une allée de circulation doit avoir 6,0 mètres de largeur minimum lorsque l'angle des cases est à 0 degré;

En douzième lieu, il n'y aurait aucun talus ou clôture entre la ligne avant du terrain et la case numéro 1, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour la classe d'usage « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) », toute case de stationnement adjacente à une voie de circulation publique doit être dissimulée au moyen d'un talus d'une hauteur minimale de 0,7 mètre, dans le cas d'une case de stationnement aménagée dans la marge avant prescrite, ou d'une haie ou d'une clôture opaque, dans tous les autres cas, aménagée conformément aux dispositions prévues au présent chapitre;

En treizième lieu, une superficie de 673,5 mètres carrés de couvert végétal sur le terrain serait permise, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour la classe d'usage « 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 du bâtiment principal, ce qui se traduit par une superficie d'espace vert minimale de 1159,35 mètres carrés exigés;

En quatorzième lieu, aucune bande de verdure ne serait présente entre l'allée d'accès menant au stationnement souterrain et le bâtiment, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'aménagement d'une bande de verdure s'applique à la classe d'usage résidentiel de type « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) », que l'aménagement de cette 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 1,2 mètre minimum;

Finalement, la hauteur du rez-de-chaussée de l'habitation résidentielle multifamiliale de 20 logements serait de 2,74 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la hauteur du rez-de-chaussée, soit la hauteur entre le plancher et le plafond, doit être de 3 mètres minimum.

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

- que la marge latérale gauche de l'habitation multifamiliale de 20 logements projetée soit de 4,05 mètres ;
- que la largeur du terrain soit de 22,87 mètres dans sa partie la plus étroite ;
- que la marge latérale droite de l'habitation multifamiliale de 20 logements projetée soit de 4,23 mètres ;
- que la largeur du bâtiment soit de 15,7 mètres dans sa partie la plus étroite ;
- que plusieurs cases de stationnement situées dans le stationnement souterrain soient à moins de 3,0 mètres d'un mur ou d'une colonne ou de 4,0 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour une personne handicapée ;
- que le stationnement souterrain :
 - soit à 3,41 mètres de la ligne avant du terrain, causant ainsi un débordement de 2,59 mètres dans la marge avant prescrite de 8,0 mètres ;
 - soit à 2,89 mètres de la ligne latérale droite du terrain, causant ainsi un débordement de 1,11 mètre dans la marge latérale minimale prescrite de 6 mètres ;
 - soit à 1,74 mètre de la ligne latérale gauche du terrain, causant ainsi un débordement de 2,26 mètres dans la marge latérale minimale prescrite de 6,0 mètres ;
 - soit à 1,05 mètre de la ligne arrière du terrain, causant ainsi un débordement de 5,95 mètres dans la marge arrière prescrite de 9 mètres ;
- que le ou les conteneurs de matières résiduelles soient situés en cour avant ;
- que la case numéro 1 soit localisée à 0 mètre de la ligne avant du terrain dans sa partie la plus rapprochée ;
- que les cases 1 et 2 empiètent de 5,5 mètres dans le prolongement des murs latéraux du bâtiment ;
- que l'allée d'accès extérieure mesure 4,72 mètres de largeur ;
- qu'une allée de circulation intérieure mesure 5,5 mètres de largeur à l'entrée du stationnement ;
- qu'il n'y ait aucun talus ou clôture entre la ligne avant du terrain et la case numéro 1 ;
- une superficie de 673,5 mètres carrés de couvert végétal sur le terrain;

- qu'aucune bande de verdure ne soit présente entre l'allée d'accès menant au stationnement souterrain et le bâtiment ;
- que la hauteur du rez-de-chaussée de l'habitation résidentielle multifamiliale de 20 logements soit de 2,74 mètres,

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

c) 111, RUE PASTEUR – LOT 2 430 412 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-000163 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par madame Caroline Barrette.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

La 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 du bâtiment principal situé au 111, rue Pasteur.

En premier lieu, l'agrandissement projeté serait situé à une distance de 1,139 mètre de la ligne latérale gauche alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge latérale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone H-245 (où est situé le lot à l'étude) comme devant être de 1,5 mètre minimum;

En deuxième lieu, la somme des marges latérales du bâtiment principal après agrandissement serait de 2,359 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que des marges latérales totales sont applicables et que celles-ci sont plus spécifiquement décrites à la grille des spécifications de la zone H-245 (où est situé le lot à l'étude) comme devant être de 5 mètres minimum;

En troisième lieu, la construction dérogatoire protégée par droits acquis comporterait un agrandissement d'une hauteur de 3,05 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en mètre minimale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone H-245 (où est situé le lot à l'étude) comme devant être 5,5 mètres minimum;

En quatrième lieu, l'aménagement d'une galerie couverte dans la cour arrière située à une distance de 1,127 mètre de la ligne latérale gauche serait permis alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les galeries doivent respecter une distance minimale de 1,5 mètre des lignes latérales de terrain;

Finalement, un empiétement de 4,216 mètres de l'aire de stationnement devant la partie habitable du bâtiment principal serait permis, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'aucune allée d'accès ou aire de stationnement situé dans la marge délimitée par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal, excluant l'espace devant les garages attenants et intégrés, ne doit excéder 3 mètres.

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

- que l'agrandissement projeté soit situé à une distance de 1,139 mètre de la ligne latérale gauche;
- que la somme des marges latérales du bâtiment principal après agrandissement soit de 2,359 mètres;
- que la construction dérogatoire protégée par droits acquis comporte un agrandissement d'une hauteur de 3,05 mètres;
- l'aménagement d'une galerie couverte dans la cour arrière située à une distance de 1,127 mètre de la ligne latérale gauche;
- un empiétement de 4,216 mètres de l'aire de stationnement devant la partie habitable du bâtiment principal,

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

d) 8, RUE LANCTÔT – LOT 2 177 990 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00175 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Gestion Dclinc 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'aménagement de deux (2) remises dans la cour arrière du bâtiment multifamilial de huit (8) logements situé au 8, rue Lanctôt;

En premier lieu, deux remises seraient implantées dans la cour arrière, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une (1) seule remise est autorisée par terrain;

En deuxième lieu, la haie longeant la ligne avant du terrain et implantée du côté de l'emprise de la rue Bélanger servirait d'écran aux remises, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une remise peut être implantée dans la cour arrière d'un terrain transversal ou d'un terrain d'angle transversal tout en respectant la distance prescrite, soit 0,60 mètre, dans la mesure où une clôture opaque ou une haie dense d'une hauteur minimale de 1,5 mètre isole visuellement cette construction accessoire de la voie de circulation publique. Dans le cas contraire, une distance minimale de 4,5 mètres devra être appliquée de la ligne de rue;

En troisième lieu, le terrain ne respecterait pas la proportion minimale de couvert végétal (espaces verts), alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour les habitations de la classe d'usage « MULTIFAMILIAL DE 4 A 8 LOGEMENTS », la superficie minimale d'espace vert aménagé doit représenter un minimum de 0,5 m² par mètre carré de superficie de plancher brute du bâtiment principal, soit pour une superficie de plancher brute du bâtiment principal de 943.2 m², une superficie de 472 m² d'espace vert est requise alors que le plan comporte une superficie de 393,6 m² en espace vert (après avoir retiré deux (2) bâtiments accessoires totalisant 13,4 m²), pour un manque à gagner de 78,4 m².

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

- que deux remises soient implantées dans la cour arrière;
- que la haie longeant la ligne avant du terrain et implantée du côté de l'emprise de la rue Bélanger serve d'écran aux remises;
- que le terrain ne respecte pas la proportion minimale de couvert végétal (espaces verts),

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

e) 9, RUE VEILLETTE – LOT 3 136 539 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2020-00178 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Patrick Bouvette.

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 transformation de son garage intégré à l'habitation en un logement additionnel au 9, rue Veillette.

En premier lieu, le total des deux (2) marges latérales additionnées serait de 3,56 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que des marges latérales totales minimales sont applicables et que cette marge est plus précisément décrite à la grille des spécifications de la zone H-229 (où est situé le lot à l'étude) comme étant de 5 mètres minimum;

En deuxième lieu, le logement additionnel posséderait une porte simple en façade et une porte patio à l'arrière alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un (1) seul autre accès donnant directement à l'extérieur est autorisé à la condition que cet accès soit aménagé sur l'une des façades latérales ou arrière du bâtiment ou en façade, si l'accès sert à la fois au logement principal et au logement additionnel sans redivision à l'intérieur;

Finalement, l'aire de stationnement devant la partie habitable du bâtiment serait d'une largeur de 6,55 mètres, 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, excluant l'espace devant les garages attenants et intégrés, ne doit excéder 3 mètres;

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

- que le total des deux (2) marges latérales additionnées soit de 3,56 mètres;
- que le logement additionnel possède une porte simple en façade et une porte patio à l'arrière;
- que l'aire de stationnement devant la partie habitable du bâtiment soit d'une largeur de 6,55 mètres,

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

f) 61, RUE MATTE – LOT 2 429 896 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2021-0004 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par madame Marie-Ève Perras.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

La 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 d'agrandissement de son habitation, soit l'ajout d'un garage et d'une pièce habitable au-dessus de la propriété située au 61, rue Matte.

Plus spécifiquement, l'agrandissement ne comporterait pas 60 % de maçonnerie, mais un pourcentage de maçonnerie de 6,5 % alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute construction dont les matériaux ou autres éléments de construction sont dérogoires peut être agrandie. Les matériaux d'origine de la partie existante peuvent être conservés tels quels, mais ceux utilisés pour l'agrandissement doivent être conformes aux dispositions du présent règlement ou de tout autre règlement applicable et avoir pour effet de rendre la construction moins dérogoire (ex. : cas de superficie de maçonnerie).

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que l'agrandissement comporte un pourcentage de maçonnerie de 6,5 %, 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 **13 février 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 29 janvier 2021.



Me Linda Chau
Greffière adjointe