



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 19 h 30 le mardi 16 mai 2023, au Pavillon de la biodiversité, au 66, rue du Maçon, Saint-Constant, le Conseil municipal prendra en considération les demandes de dérogations mineures suivantes et entendra toute personne intéressée relativement à ces demandes.

a) 124, RUE SAINT-PIERRE – LOT PROJETÉ 6 515 372 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2022-00121 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Le Relief sur la Gare Saint-Constant 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 121 logements au 124, rue Saint-Pierre.

Premièrement, **la hauteur du bâtiment serait de 23 mètres dans sa partie la plus haute** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur maximale de bâtiment est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone MS-601 (zone à l'étude) comme devant être de 21 mètres maximum;

Deuxièmement, **l'habitation multifamiliale, qui serait mitoyenne à une voie ferrée, ne comporterait pas un arbre de type conifère à chaque 4,8 mètres linéaires de terrain le long de la ligne avant et de la ligne arrière de terrain** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise les normes suivantes :

1. *Planter au minimum un arbre dans la marge avant à raison d'un arbre par 4,8 mètres de longueur de terrain mesurée sur la ligne avant.*
2. *Planter au minimum un conifère dans la marge arrière à raison d'un conifère par 4,8 mètres de longueur de terrain mesurée sur la ligne arrière.*

Troisièmement, **les balcons situés au niveau du sol en cour avant seraient entourés d'un écran s'apparentant à une clôture d'une hauteur de 1,5 mètre afin de s'isoler de la rue** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une clôture en cour avant ne peut excéder 1,0 mètre de hauteur;

Quatrièmement, **la largeur d'une case de stationnement pour une personne handicapée mitoyenne à une autre case de stationnement pour une personne handicapée serait de 3,38 mètres de largeur** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la largeur minimum requise d'une case pour une personne handicapée est de 3,7 mètres;

Cinquièmement, **l'allée de circulation de l'aire de stationnement ne profiterait pas d'une surlargeur de manœuvres complète** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise 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 conforme aux normes suivantes :

- a. *Largeur minimale requise : 1,20 mètre;*
- b. *La longueur de la surlargeur de manœuvres doit correspondre à la largeur de l'allée de circulation.*

Sixièmement, **l'aire de stationnement de 38 cases extérieures serait recouverte à 95 % en asphalte** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de 10 cases doivent être composées d'au moins 50 % de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29;

Septièmement, **l'aire de stationnement serait à une distance de 0 mètre de la ligne avant** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement hors rue doit être située à une distance minimale de 1,50 mètre de la ligne avant du terrain pour les usages résidentiels de classe « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) »;

Huitièmement, **l'aire de stationnement empièterait de 42,78 mètres devant le bâtiment multifamilial** 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;

Neuvièmement, **170 cases de stationnement seraient présentes en comptabilisant les cases intérieures et extérieures**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour une « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) », le ratio est de 1,5 case par logement pour un minimum de 182 cases exigées;

Dixièmement, **une allée de circulation serait à 0 mètre de la ligne latérale droite du lot**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise la norme suivante : 1,0 mètre de toute ligne de terrain latérale pour la classe « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) »;

Onzièmement, **l'allée d'accès dans l'emprise de rue, entre la rue Saint-Pierre et le terrain privé, serait d'une largeur de 11 mètres pour le premier mètre et de 10 mètres de largeur sur une distance de 5 mètres minimum pour ensuite élargir jusqu'à 30 mètres à la ligne avant du terrain**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la largeur maximum d'une allée d'accès doit être de 8 mètres;

Douzièmement, **aucun talus, haie ou clôture ne seraient présents en cour avant où des cases de stationnement seraient aménagées le long de l'emprise** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que dans le cas de la classe d'usages « 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 :

1. *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. Ce talus devra être réalisé conformément aux dispositions prévues au présent chapitre, ou ;*
2. *D'une haie ou d'une clôture opaque, dans tous les autres cas;*

Treizièmement, **l'entrée charretière dans l'emprise de rue, entre la rue Saint-Pierre et le terrain privé, serait d'une largeur de 11 mètres pour le premier mètre, d'une largeur de 10 mètres sur une distance de 5 mètres minimum pour ensuite élargir jusqu'à 30 mètres de largeur à la ligne avant du terrain**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute entrée charretière est assujettie au respect des dimensions suivantes :

3. *Pour la classe d'usages « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) » :*

b) Largeur maximale autorisée : 8,0 mètres.

Quatorzièmement, **le site comporterait une superficie d'espace vert au sol de 3 809,5 mètres carrés** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige pour les usages résidentiels de classe « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) » que la superficie minimale d'espace vert au sol corresponde à un minimum de 0,5 mètre carré par mètre carré de superficie brute de plancher du bâtiment principal, ce qui représente 7 800 mètres carrés;

Quinzièmement, **on ne retrouverait pas sur la propriété privée un (1) arbre par 7 mètres linéaire de frontage**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige, pour la classe d'usage résidentiel H-4, un (1) arbre par 7 mètres de frontage de terrain donnant sur une voie publique de circulation et planté dans les marges fixes sur rue;

Enfin, **l'aire de stationnement serait située à une distance de 0 mètre du mur de l'habitation multifamiliale à certains endroits et à 1 mètre à d'autres endroits**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une bande de verdure d'une largeur minimale de 1,20 mètre doit être aménagée entre le bâtiment principal et toute aire de stationnement pour les usages résidentiels de classe « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) ».

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

1. que la hauteur du bâtiment soit de 23 mètres dans sa partie la plus haute ;
2. que l'habitation multifamiliale ne comporte pas un arbre de type conifère à chaque 4,8 mètres linéaires de terrain le long de la ligne avant et de la ligne arrière de terrain ;
3. que les balcons situés au niveau du sol en cour avant soient entourés d'un écran s'apparentant à une clôture d'une hauteur de 1,5 mètre afin de s'isoler de la rue ;
4. que la largeur d'une case de stationnement pour une personne handicapée mitoyenne à une autre case de stationnement pour une personne handicapée soit de 3,38 mètres de largeur ;
5. que l'allée de circulation de l'aire de stationnement ne profite pas d'une surlargeur de manœuvres complète ;
6. que l'aire de stationnement de 38 cases extérieures soit recouverte à 95 % en asphalte ;
7. que l'aire de stationnement soit à une distance de 0 mètre de la ligne avant ;
8. que l'aire de stationnement empiète de 42,78 mètres devant le bâtiment multifamilial ;
9. que 170 cases de stationnement soient présentes en comptabilisant les cases intérieures et extérieures ;
10. qu'une allée de circulation soit à 0 mètre de la ligne latérale droite du lot ;
11. que l'allée d'accès dans l'emprise de rue, entre la rue Saint-Pierre et le terrain privé, soit d'une largeur de 11 mètres pour le premier mètre et de 10 mètres de largeur sur une distance de 5 mètres minimum pour ensuite élargir jusqu'à 30 mètres à la ligne avant du terrain ;
12. qu'aucun talus, haie ou clôture ne soient présents en cour avant où des cases de stationnement seront aménagées le long de l'emprise ;
13. que l'entrée charretière dans l'emprise de rue, entre la rue Saint-Pierre et le terrain privé, soit d'une largeur de 11 mètres pour le premier mètre, d'une largeur de 10 mètres sur une distance de 5 mètres minimum pour ensuite élargir jusqu'à 30 mètres de largeur à la ligne avant du terrain ;
14. que le site comporte une superficie d'espace vert au sol de 3 809,5 mètres carrés ;
15. qu'on ne retrouve pas sur la propriété privée un (1) arbre par 7 mètres linéaire de frontage de terrain ;
16. que l'aire de stationnement soit située à une distance de 0 mètre du mur de l'habitation multifamiliale à certains endroits et à 1 mètre à d'autres endroits,

et ce, pour toute la durée de leur existence.

b) 29, RUE SAINT-PIERRE – LOT PROJETÉ 6 447 995 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2023-00033 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 de construction d'une habitation multifamiliale de 28 logements au 29, rue Saint-Pierre.

Premièrement, **la marge avant de l'habitation multifamiliale serait de 6 mètres** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge avant de 7,6 mètres minimum est applicable pour la zone MS-225 (zone à l'étude) ;

Deuxièmement, **la marge arrière de l'habitation multifamiliale serait de 2,60 mètres** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge arrière de 9 mètres minimum est applicable pour la zone MS-225;

Troisièmement, **l'habitation multifamiliale serait recouverte par un matériau noble sur une proportion de 74 %** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que 80 % de tous les murs d'un bâtiment principal de la classe d'usage « HABITATION MULTIFAMILIALE H-4 » de neuf (9) logements et plus doivent être recouverts de matériaux nobles;

Quatrièmement, **l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure d'une superficie approximative de 245 mètres carrés sans drainage souterrain serait permis** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement d'une superficie supérieure à 200 mètres carrés ainsi que les allées d'accès y menant, doivent être munies d'un système de drainage souterrain;

Cinquièmement, **le stationnement souterrain empièterait de 4,6 mètres dans la marge avant minimale de 7,6 mètres** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximal dans la marge minimale prescrite pour une construction souterraine non apparente, communicante avec le bâtiment principal, ne peut excéder 2 mètres;

Sixièmement, **le stationnement souterrain empièterait de 6,4 mètres dans la marge arrière minimale de 9 mètres** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximal dans la marge minimale prescrite, pour une construction souterraine non apparente, communicante avec le bâtiment principal, ne peut excéder 2 mètres;

Septièmement, **le garage intégré de l'habitation multifamiliale serait à une distance de 3 mètres de la ligne avant** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un garage privé intégré peut empiéter dans la cour avant dans la mesure où il respecte la marge minimale prescrite à la grille des spécifications, soit 7,6 mètres;

Huitièmement, **le garage intégré de l'habitation multifamiliale serait à une distance de 2,60 mètres de la ligne arrière** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un garage privé intégré doit respecter la marge de recul arrière prescrite pour le bâtiment, soit 9 mètres;

Neuvièmement, **le garage intégré de l'habitation multifamiliale serait à une distance de 1,18 mètre de la ligne avant secondaire** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que dans la cour avant secondaire, un garage privé intégré doit respecter la marge avant secondaire prévue de 4,50 mètres;

Dixièmement, **le stationnement souterrain serait à une distance de 1,18 mètre de la ligne avant secondaire** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les constructions souterraines doivent être situées à une distance minimale de 2 mètres de toute ligne avant de terrain;

Onzièmement, **l'allée de circulation à sens unique dans le stationnement intérieur serait d'une largeur de 5,11 mètres dans la partie la plus étroite** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée de circulation à sens unique doit avoir une largeur minimale de 6 mètres;

Douzièmement, **l'entrée charretière qui mènerait au stationnement souterrain serait à une distance de 0 mètre de l'entrée charretière qui mènerait au stationnement extérieur** 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 pour les classes d'usage « HABITATION (H) »;

Treizièmement, **le site comporterait une superficie d'espace vert au sol de 660,06 mètres carrés** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige pour les habitations des classes d'usage multifamilial de neuf (9) logements et plus que la superficie minimale d'espace vert au sol corresponde à un minimum de 0,5 mètre carré par mètre carré de superficie brute de plancher des bâtiments projet intégré, ce qui représente 1 396,74 mètres carrés;

Quatorzièmement, **le projet comporterait huit (8) arbres dans la marge avant et marge avant secondaire** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 exige un (1) arbre par 7 mètres de frontage de terrain donnant sur une voie publique de circulation et planté dans les marges fixes et sur rue fixe sur rue secondaire (13 arbres minimum) selon qu'il s'agisse d'un terrain intérieur ou d'angle;

Finalement, **la hauteur du rez-de-chaussée de l'habitation multifamiliale serait de 2,6 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 présente demande de dérogation mineure remplace la dérogation mineure 2021-00075.

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

1. que la marge avant de l'habitation multifamiliale soit de 6 mètres ;
2. que la marge arrière de l'habitation multifamiliale soit de 2,60 mètres ;
3. que l'habitation multifamiliale soit recouverte par un matériau noble sur une proportion de 74 % ;
4. l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure d'une superficie approximative de 245 mètres carrés sans drainage souterrain ;
5. que le stationnement souterrain empiète de 4,6 mètres dans la marge avant minimale de 7,6 mètres ;
6. que le stationnement souterrain empiète de 6,4 mètres dans la marge arrière minimale de 9 mètres ;
7. que le garage intégré de l'habitation multifamiliale soit à une distance de 3 mètres de la ligne avant ;
8. que le garage intégré de l'habitation multifamiliale soit à une distance de 2,60 mètres de la ligne arrière ;
9. que le garage intégré de l'habitation multifamiliale soit à une distance de 1,18 mètre de la ligne avant secondaire ;
10. que le stationnement souterrain soit à une distance de 1,18 mètre de la ligne avant secondaire ;
11. que l'allée de circulation à sens unique dans le stationnement intérieur soit d'une largeur de 5,11 mètres dans la partie la plus étroite ;
12. que l'entrée charretière qui mène au stationnement souterrain soit à une distance de 0 mètre de l'entrée charretière qui mène au stationnement extérieur ;
13. que le site comporte une superficie d'espace vert au sol de 660,06 mètres carrés ;
14. que le projet comporte huit (8) arbres dans la marge avant et marge avant secondaire ;
15. que la hauteur du rez-de-chaussée de l'habitation multifamiliale soit de 2,6 mètres,

et ce, pour toute la durée de leur existence.

c) 16, RUE RIMBAUD – LOTS 5 548 966, 5 548 965, 5 548 952 ET LOTS PROJETÉS 6 525 619 ET 6 525 046 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2023-00038 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Carré Bloomsbury Phase II.

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 en projet intégré (bâtiment C) de 132 logements au 16, rue Rimbaud.

Premièrement, **les nouvelles aires de stationnement extérieures totalisant 16 cases seraient recouvertes à 100 % en asphalte**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de dix (10) cases doivent être composées d'au moins 50 % de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29;

Deuxièmement, **les eaux de ruissellement des aires de stationnement ne seraient pas dirigées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de dix (10) cases doivent être drainées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé engazonné situé à proximité;

Finalement, **des cases de stationnement seraient éloignées de plus de 45 mètres en rapport à la porte d'entrée principale des bâtiments**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour un projet résidentiel intégré, la distance entre une case de stationnement et le bâtiment qu'elle dessert ne doit pas être supérieure à 45 mètres.

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

1. que les nouvelles aires de stationnement extérieures totalisant 16 cases soient recouvertes à 100 % en asphalte ;
2. que les eaux de ruissellement des aires de stationnement ne soient pas dirigées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé ;
3. que des cases de stationnement soient éloignées de plus de 45 mètres en rapport à la porte d'entrée principale des bâtiments,

et ce, pour toute la durée de leur existence.

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à communiquer avec le Service de l'Aménagement du territoire, du Développement économique et du Bureau de projets 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 27 avril 2023.



Me Geneviève Noël
Directrice adjointe et greffière adjointe
Service des affaires juridiques et du greffe