



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA RÉOLUTION RELATIVE À LA DEMANDE DE PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) NUMÉRO 2025-00114 ADOPTÉE EN VERTU DU RÈGLEMENT NUMÉRO 1536-17 RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – 42, MONTÉE SAINT-RÉGIS

AVIS PUBLIC est par la présente donné par la soussignée :

Lors de la séance ordinaire tenue le 21 avril 2026, le Conseil municipal a adopté la résolution suivante concernant une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPRMOI) :

- Résolution numéro 239-04-26 visant à régulariser l'agrandissement effectué sans permis de la résidence familiale portant le numéro civique 42, montée Saint-Régis.

QUE ladite résolution est entrée en vigueur le 8 mai 2026, soit à la date de délivrance du certificat de conformité par la Municipalité régionale de comté de Roussillon.

Cette résolution est déposée au greffe de la Ville, au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, où toute personne intéressée peut en prendre connaissance pendant les heures régulières de bureau.

Cette résolution est également disponible pour consultation sur le site internet officiel de la Ville de Saint-Constant au www.saint-constant.ca dans la section « Avis publics » et fait suite au présent avis.

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 2 juin 2026.



Me Sophie Laflamme, greffière
Directrice des affaires juridiques



Saint-Constant

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant tenue au lieu ordinaire de ses séances, le **mardi 21 avril 2026** à 19h34, à laquelle sont présents, mesdames et messieurs les conseillers Sylvain Brossard, Robert Dupuis, Gilles Lapierre, Chantale Boudrias, Sylvain Cazes, Mario Perron et Natalia Zuluaga Puyana formant le quorum requis par la Loi sous la présidence de monsieur le maire Jean-Claude Boyer.

Madame Nancy Trottier, directrice générale et Me Sophie Laflamme, greffière sont présentes.

239-04-26

ADOPTION DE LA RÉSOLUTION - DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2025-00114 - PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – 42, MONTÉE SAINT-RÉGIS

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Constant a adopté le règlement numéro 1536-17 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT que ce règlement permet au Conseil d'autoriser, sur demande et aux conditions qu'il détermine, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT que la requérante, agissant au nom de la succession de monsieur André Charron dépose une demande de PPCMOI qui vise à régulariser l'agrandissement effectué sans permis de la résidence familiale portant le numéro civique 42, montée Saint-Régis;

CONSIDÉRANT que la propriété est située dans la zone H-532 du règlement de zonage numéro 1528-17;

CONSIDÉRANT le plan d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Jacques Beaudoin (dossier 25-27876, minute 22 340), les photos Centris et la lettre de confirmation de la requérante, déposés au soutien de la présente demande;

CONSIDÉRANT que la demande consiste de façon plus détaillée à autoriser :

- que la partie arrière de l'immeuble, mesurant 4,23 m. × 6,80 m. et désignée comme l'agrandissement, soit implantée à une distance de 0,06 mètre de la ligne latérale droite, au lieu de la distance minimale de 1,50 mètre prévue à la grille des spécifications applicable à la zone H-532;
- que le mur latéral droit, d'une longueur de 4,23 mètres et non mitoyen à la construction voisine, soit implanté à une distance de 0,06 mètre de la ligne latérale droite, au lieu de la distance minimale de 1,50 mètre exigée;

Affaires juridiques et Greffe

Adresse postale
147, rue Saint-Pierre
Saint-Constant, QC J5A 0W6

450 638-2010
greffe@saint-constant.ca

- que la superficie de la partie désignée comme l'agrandissement, soit de 29,04 m², représentant 33 % de la superficie du bâtiment d'origine, au lieu du maximum de 25 % de la superficie totale occupée par l'usage pour lequel les droits acquis ont pris naissance (87,44 m²).

CONSIDÉRANT que la résidence a été construite en 1959 et que l'agrandissement de 4,27 mètres par 6,80 mètres dans la cour arrière a été réalisé en 1983;

CONSIDÉRANT que le règlement de zonage en vigueur au moment de l'agrandissement était le règlement numéro 463 et que celui-ci autorisait l'usage « HABITATION UNIFAMILIALE JUMELÉE » dans la zone où se situe la propriété visée par la demande et qu'un permis était requis en vertu de celui-ci pour procéder à l'agrandissement du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT que l'usage « HABITATION UNIFAMILIALE JUMELÉE » n'est plus autorisé dans le secteur depuis l'entrée en vigueur du règlement de zonage numéro 960-96 en septembre 1996 et qu'il est impossible de reconnaître des droits acquis à l'agrandissement puisqu'aucun permis n'a été obtenu lors de sa réalisation;

CONSIDÉRANT que le règlement de zonage numéro 1528-17 actuellement en vigueur ne permet pas l'usage « HABITATION UNIFAMILIALE JUMELÉE » dans la zone H-532, où est située la propriété faisant l'objet des présentes;

CONSIDÉRANT que la superficie de l'agrandissement réalisé sans permis excède la superficie maximale autorisée pour un usage dérogatoire selon le règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT que l'agrandissement n'a jamais fait l'objet d'un avis d'infraction et que l'agrandissement n'a fait l'objet d'aucune plainte de la part du voisinage;

CONSIDÉRANT que cet agrandissement a été réalisé à une distance de 0,06 mètre de la ligne mitoyenne;

CONSIDÉRANT que les propriétaires voisins, du 44, montée Saint-Régis ont confirmé par écrit qu'ils ne s'opposent pas à la présente demande de PPCMOI;

CONSIDÉRANT que la proximité de cette construction entraîne également un empiètement de la corniche et de la gouttière de l'agrandissement sur la propriété voisine du 44, montée Saint-Régis (lot 2 869 623 du cadastre du Québec). À l'inverse, le pavillon principal de cette propriété voisine empiète de 0,06 mètre sur la propriété de la succession;

CONSIDÉRANT que les empiètements de part et d'autre devront faire l'objet de servitudes d'empiètement réciproques;

CONSIDÉRANT que la demande de PPCMOI respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT les documents A à B-2 du Service de l'aménagement du territoire et du développement économique, déposés au soutien de la présente demande;

CONSIDÉRANT le rapport favorable et le commentaire particulier du Comité consultatif d'urbanisme à l'égard de cette demande;

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal a adopté le premier projet de résolution numéro 037-01-26 lors de la séance ordinaire du 20 janvier 2026;

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal a apporté une modification au premier projet de résolution numéro 037-01-26 lors de la séance ordinaire du 17 février 2026, soit par la résolution numéro 090-02-26 afin de remplacer le numéro du lot « 2 869 628 » par « 2 869 625 »;

CONSIDÉRANT qu'une assemblée de consultation publique portant sur le présent projet a été tenue le 3 mars 2026;

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal a adopté avec modification le second projet de résolution numéro 166-03-26 lors de la séance ordinaire du 17 mars 2026;

CONSIDÉRANT qu'aucune demande de participation à un référendum n'a été présentée à la Ville;

Il est PROPOSÉ par monsieur Robert Dupuis ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter la résolution ayant pour effet d'accorder conditionnellement la demande d'autorisation de PPCMOI numéro 2025-00114, concernant le lot 2 869 625 du cadastre du Québec, soit le 44, montée Saint-Régis, selon la condition suivante :

- Qu'une servitude soit publiée pour les parties de la construction qui empiètent sur la propriété voisine dans les douze (12) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

Les éléments dérogatoires au règlement de zonage numéro 1528-17 suivants de la demande sont donc approuvés et autorisés, sous réserve de la suite des procédures :

- Que la partie arrière de l'immeuble, mesurant 4,23 m. × 6,80 m. et désignée comme l'agrandissement, soit implantée à une distance de 0,06 mètre de la ligne latérale droite;
- Que le mur latéral droit, d'une longueur de 4,23 mètres et non mitoyen à la construction voisine, soit implanté à une distance de 0,06 mètre de la ligne latérale droite;
- Que la superficie de la partie désignée comme l'agrandissement, soit de 29,04 m², représentant 33 % de la superficie du bâtiment d'origine.

Que la présente autorisation ne dispense pas la requérante à obtenir, le cas échéant, tous permis, certificats d'autorisation, approbations ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement.

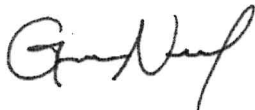
Que le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.

ADOPTÉE

(Signé)
Jean-Claude Boyer, maire

(Signé)
Me Sophie Laflamme, greffière

Copie certifiée conforme ce 22 avril 2026



Me Geneviève Noël,
Greffière adjointe