



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION NUMÉRO 166-03-26 VISANT L'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) – 42, MONTÉE SAINT-RÉGIS

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

AVIS est donné par la soussignée, de ce qui suit :

1. À la suite de la consultation publique tenue le 3 mars 2026, sur le projet de résolution numéro 037-01-26, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté lors de la séance ordinaire du 17 mars 2026, **le second projet de résolution numéro 166-03-26 INTITULÉ « Adoption du second projet de résolution – Demande de PPCMOI numéro 2025-00114 – Projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – 42, montée Saint-Régis »**. Le projet vise à régulariser des éléments dérogatoires de l'habitation jumelée existante.

2. Ce second projet de résolution contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin qu'une résolution qui les contient soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*, à savoir :

- Une demande relative à la disposition ayant pour objet :
 - 1) D'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;
 - 2) D'autoriser 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;
 - 3) D'autoriser 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);

Ainsi, une demande relative à l'une ou l'autre de ces dispositions peut provenir de la zone concernée H-532 et des zones contiguës à celle-ci.

Une telle demande vise à ce que la résolution contenant cette disposition soit soumise à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle elle s'applique et de celle de toute zone contiguë d'où provient une demande valide à l'égard de la disposition de la résolution.

- Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants depuis au moins le 17 mars 2026 comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. Cette procuration doit avoir été produite avant ou lors de la présentation de la demande.

Dans le cas d'une personne physique, il faut qu'elle soit majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être frappé d'une incapacité de voter résultant d'un jugement rendu en vertu de l'article 288 du Code civil du Québec.

Dans le cas d'une personne morale, il faut :

- Avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le 17 mars 2026 est majeure, de citoyenneté canadienne et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- Avoir produit ou produire en même temps que la demande une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

5. Toutes les dispositions du second projet qui n'auront fait l'objet d'aucune demande valide pourront être incluses dans une résolution qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

6. Ce projet de résolution peut être consulté au bureau de la soussignée, à l'hôtel de ville, sis au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, durant les jours et heures d'ouverture de l'hôtel de ville.

Le présent projet de 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.

Pour toute information supplémentaire, vous pouvez communiquer avec le Service des affaires juridiques et du greffe, au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant, Québec, J5A 0W6, au numéro 450 638-2010, poste 7530.

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 25 mars 2026.

Me Sophie Laflamme, greffière
Directrice des affaires juridiques



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 17 mars 2026** à 19h45, à laquelle sont présents, mesdames et messieurs les conseillers Sylvain Brossard, Robert Dupuis, Gilles Lapierre, Chantale Boudrias, Sylvain Cazes, Johanne Di Cesare, 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.

166-03-26

ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÉOLUTION - DEMANDE DE PPCMOI NUMÉRO 2025-00114 – PROJET 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;
- 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;

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

D'adopter le second projet de 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 42, 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 23 mars 2026



Me Geneviève Noël,
Greffière adjointe