



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

### AVIS PUBLIC

CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE  
PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1883-25

**À TOUTES LES PERSONNES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1883-25 MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DE LA VILLE DE SAINT-CONSTANT NUMÉRO 1532-17, AFIN D'ASSUJETTIR À DES OBJECTIFS ET CRITÈRES, LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRE.**

AVIS est donné par la soussignée, que lors d'une séance ordinaire tenue le mardi, 20 mai 2025, le Conseil municipal de la Ville de Saint-Constant a adopté le **projet de règlement numéro 1883-25 modifiant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Saint-Constant numéro 1532-17, afin d'assujettir à des objectifs et critères, les unités d'habitation accessoire.**

Ce projet de règlement a notamment pour objet :

- D'ajouter des critères et objectifs applicables aux unités d'habitations accessoires.

Ce projet de règlement concerne l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Constant.

Ce projet de règlement, conformément à la Loi, fera l'objet d'une assemblée publique de consultation qui sera tenue le mardi 3 juin 2025 à 18h30, au Pavillon de la biodiversité, 66, rue du Maçon à Saint-Constant.

Au cours de cette assemblée publique, le maire ou une personne désignée expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption ou de son entrée en vigueur et entendra les personnes et les organismes qui désireront s'exprimer.

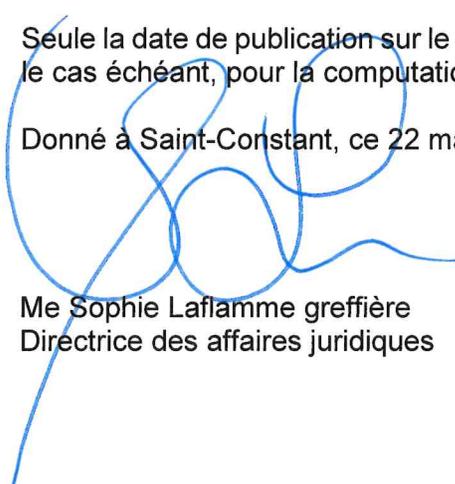
Ce projet ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

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

Ce projet de règlement est également disponible pour consultation sur le site Internet officiel de la Ville de Saint-Constant au [www.saint-constant.ca](http://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 22 mai 2025.

  
Me Sophie Laflamme greffière  
Directrice des affaires juridiques



**Saint-Constant**

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-CONSTANT

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1883-25

MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS  
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION  
ARCHITECTURALE DE LA VILLE DE  
SAINT-CONSTANT NUMÉRO 1532-17, AFIN  
D'ASSUJETTIR À DES OBJECTIFS ET CRITÈRES,  
LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES

PROPOSÉ PAR : MONSIEUR ANDRÉ CAMIRAND  
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

AVIS DE MOTION :	20 MAI 2025
ADOPTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT :	20 MAI 2025
CONSULTATION PUBLIQUE :	
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ PAR LA MRC DE ROUSSILLON :	
ENTRÉE EN VIGUEUR :	

CONSIDÉRANT qu'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de modifier le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Saint-Constant numéro 1532-17;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 20 mai 2025 et qu'un projet de règlement a dûment été déposé par un membre du Conseil lors de la même séance;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1** L'article 8 « **PRÉCISIONS SUR LES INTERVENTIONS / TRAVAUX VISÉS PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT** » du chapitre 1 « **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES** » du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Saint-Constant numéro 1532-17 est modifié par l'ajout du paragraphe suivant :

« Dans le cas de la construction ou l'aménagement d'une unité d'habitation accessoire attachée au bâtiment principal ou détachée du bâtiment principal, pour son agrandissement ou pour une rénovation d'une unité d'habitation accessoire impliquant des transformations majeures (remplacement d'un type de revêtement extérieur, modification structurale telle que le changement à la forme d'un toit, etc.). »

**ARTICLE 2** L'article 25 « **AVIS DU CONSEIL LOCAL DU PATRIMOINE** » du chapitre 2 « **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES** » du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Saint-Constant numéro 1532-17 est remplacé par le suivant :

**« ARTICLE 25 AVIS DU CONSEIL LOCAL DU PATRIMOINE**

Lorsque la demande assujettie au PIIA concerne l'agrandissement, la rénovation ou la transformation d'un bâtiment de l'annexe « C » ou l'ajout d'une unité d'habitation accessoire, son agrandissement ou sa rénovation à un bâtiment de l'annexe « C », le dossier doit comprendre un avis du Conseil local du patrimoine. Le directeur transmet cette demande au Conseil local du patrimoine, pour examen, dans les quinze (15) jours suivant la réception de la demande. Le Conseil local du patrimoine a alors quinze (15) jours pour émettre son avis au Comité consultatif d'urbanisme. »

**ARTICLE 3** L'article 34 « **VALIDATION DES OBJECTIFS ET CRITÈRES** » de la section 3.1 « **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX OBJECTIFS ET AUX CRITÈRES** » du chapitre 3 « **OBJECTIFS ET CRITÈRES** » du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Saint-Constant numéro 1532-17 est remplacé par le suivant :

**« ARTICLE 34 VALIDATION DES OBJECTIFS ET CRITÈRES**

Les projets soumis lors d'une demande de permis ou certificat assujettie au présent règlement doivent satisfaire les objectifs précisés :

1. Pour chaque zone identifiée aux plans de l'annexe « A » et de l'annexe « B » du présent règlement.
2. Pour chaque zone prioritaire d'aménagement ou de réaménagement telle qu'apparaissant à l'annexe « A » du présent règlement.
3. Pour chaque immeuble ou bâtiment d'intérêt patrimonial identifié à l'annexe « C » du présent règlement.
4. Pour les garages pour un usage du groupe résidentiel trifamilial et multifamilial, un usage commercial, un usage industriel ou un usage public et pour les garages, remises, vérandas et galeries couvertes pour les immeubles faisant partie du secteur du « noyau villageois ».
5. Pour chaque ajout d'un demi-étage à un usage résidentiel unifamilial à structure isolée ou jumelée comportant un (1) seul étage.
6. Pour chaque transformation d'un garage attenant ou intégré en pièce habitable pour un usage résidentiel unifamilial à structure isolée ou jumelée.
7. Pour chaque entrée charretière dépassant la largeur autorisée pour un usage résidentiel unifamilial.
8. Pour l'ajout d'une pièce habitable au-dessus d'un garage pour un usage résidentiel unifamilial à structure isolée ou jumelée.
9. Dans toutes les zones, pour une ou plusieurs enseignes détachées ou attenantes des groupes d'usages COMMERCE (C), MIXTE (RÉSIDENTIEL-COMMERCIAL), INDUSTRIE (I), PUBLIC ET INSTITUTIONNEL (P).

10. Pour l'ajout d'une unité d'habitation accessoire attachée ou détachée, son agrandissement ou sa rénovation.

L'atteinte des objectifs peut être évaluée, de façon non limitative, par les critères énumérés, par le plan d'ensemble et le concept d'aménagement proposés, dans la mesure où ces derniers permettent de rencontrer les objectifs, buts et intentions d'aménagement énoncés au PIIA auquel est assujéti le projet. »

**ARTICLE 4** Les sections 3.10.2 et 3.10.3 comprenant les articles 53.2 à 53.7 sont ajoutés après l'article 53.1 « **OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT** » du chapitre 3 « **OBJECTIFS ET CRITÈRES** » du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Saint-Constant numéro 1532-17, lesquels sont libellés comme suit :

**« SECTION 3.10.2 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAINT-CONSTANT (SOUS RÉSERVE DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES) AFIN D'ASSUJETTIR À DES OBJECTIFS ET CRITÈRES LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES DÉTACHÉES**

**ARTICLE 53.2 OBJECTIF ET CRITERES APPLICABLES À L'IMPLANTATION**

**OBJECTIF :** Assurer une insertion harmonieuse du projet dans le cadre bâti environnant.

**CRITÈRES :** Les bâtiments sont implantés de façon à créer un ensemble visuel cohérent.

L'unité d'habitation accessoire détachée est implantée de façon à permettre une utilisation optimale du terrain.

La superficie d'implantation de l'unité d'habitation accessoire permet de conserver une proportion suffisante d'espaces résiduels et d'espaces verts.

La superficie d'implantation de l'unité d'habitation accessoire permet d'obtenir un logement avec un aménagement intérieur viable pour ses occupants.

L'implantation de l'unité d'habitation accessoire doit être établi de façon harmonieuse et optimale avec le domaine public, particulièrement dans le cas d'un terrain d'angle.

L'intégration de bâtiments avec une hauteur plus importante doit se faire en fonction de leur intégration harmonieuse vis-à-vis des bâtiments adjacents par l'entremise de marges de recul conséquentes.

L'intégration de l'unité d'habitation accessoire au terrain doit se faire de façon à limiter le nombre de bâtiments accessoires et optimiser les surfaces non-construites.

Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, l'implantation du bâtiment servant d'unité d'habitation accessoire détachée doit être réfléchi en fonction de limiter ses impacts et minimiser son importance par rapport au bâtiment principal.

### **ARTICLE 53.3 OBJECTIF ET CRITÈRES APPLICABLES À L'ARCHITECTURE**

**OBJECTIF :** Assurer une architecture de qualité et une intégration harmonieuse avec le cadre bâti environnant.

**CRITÈRES :** La volumétrie de l'unité d'habitation accessoire détachée est proportionnelle au volume du bâtiment principal et des bâtiments principaux environnants, et ce afin de créer un ensemble cohérent de bâtiments.

La volumétrie permet de conserver le caractère accessoire de l'unité d'habitation accessoire détachée.

Une transition cohérente entre les hauteurs est assurée. À cet effet, les composantes architecturales du bâtiment permettent de minimiser l'impression de massivité du bâtiment, notamment par l'ajout de décrochés, de jeux de volumes, de jeux de matériaux de revêtement ainsi que de détails architecturaux.

Le style de l'unité d'habitation accessoire détachée s'harmonise avec celui du bâtiment principal, notamment en reprenant certaines de ses caractéristiques architecturales comme la forme de son toit, sa fenestration, ses revêtements extérieurs, etc., sans toutefois limiter l'innovation du concept architectural de l'unité d'habitation accessoire détachée.

Le projet propose une architecture de qualité en comportant des composantes architecturales permettant d'agrémenter l'architecture.

Les bâtiments cubiques sont évités par l'utilisation de composantes architecturales telles que des modulations dans les façades (décrochés, ajout de balcons ou galeries, fenestration variée, jeux de matériaux de revêtement, etc.), un toit à pignons ou encore une implantation articulée.

Un agrandissement ou une rénovation d'une unité d'habitation accessoire détachée existante améliore la qualité architecturale de celle-ci, en faisant en sorte de respecter un rapport volumétrique équilibré avec le bâtiment existant, le bâtiment principal et les autres bâtiments avoisinants.

Le style d'un agrandissement est harmonisé au style du bâtiment existant et du bâtiment principal. Un (1) seul style architectural par bâtiment est favorisé.

Lors de travaux d'agrandissement ou de rénovations, l'utilisation de matériaux compatibles au bâtiment existant en termes de couleur, de texture, de forme et d'échelle est privilégiée.

Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, l'architecture du bâtiment servant d'unité d'habitation accessoire détachée doit reprendre les caractéristiques particulières du bâtiment patrimonial tout en respectant l'appartenance stylistique de celui-ci.

#### **ARTICLE 53.4 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN**

**OBJECTIF :** Favoriser des aménagements conviviaux et cohérents avec le contexte environnant.

**CRITÈRES :** La végétation mature existante est en autant que possible conservée.

Des mesures compensatoires sont prévues pour toute superficie végétalisée occupée par l'unité d'habitation accessoire détachée et ses aménagements extérieurs, par exemple la plantation d'arbres ou l'aménagement d'un stationnement en pavé perméable.

L'allée d'accès et le stationnement d'une unité d'habitation accessoire détachée doit être établi de façon harmonieuse et optimale avec le domaine public, particulièrement dans le cas d'un terrain d'angle.

Les espaces de stationnement ont des dimensions raisonnables afin de permettre la conservation d'un maximum d'espaces végétalisés. À cet effet, l'unité d'habitation accessoire détachée devrait se limiter à une seule case de stationnement, jumelée avec le stationnement de la résidence principale. Les nouvelles aires de stationnement doivent favoriser la réduction des îlots de chaleur ainsi qu'une rétention des eaux pluviales.

L'organisation spatiale des cours doit être conçue de façon à être caractéristique d'une propriété unifamiliale, mais doit aussi favoriser des aires d'agrément à la fois partagées et privées. L'aménagement doit aussi faciliter les déplacements entre l'unité d'habitation accessoire et le bâtiment principal.

Des mesures sont prévues afin d'assurer l'intimité des occupants de l'unité d'habitation accessoire et celle des propriétés voisines, notamment par une implantation optimale des balcons ou autres aires d'agrément et par la mise en place de haies, de clôtures ou de murets d'intimité.

Favoriser une localisation stratégique des nuisances visuelles et sonores, notamment vis-à-vis des propriétés voisines.

Pour un bâtiment de plus grand gabarit, des aménagements paysagers sont installés autour des équipements mécaniques et du bâtiment principal afin d'en réduire l'impact visuel vis-à-vis des propriétés voisines.

**OBJECTIF :** Maximiser l'utilisation des terrains résidentiels en ajoutant une unité d'habitation accessoire détachée sans compromettre la topographie existante et les espaces verts.

**CRITÈRES :** L'implantation projetée doit limiter les travaux de remblai ou de déblai.

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit être réalisée afin de limiter l'impact dans l'environnement et ne pas causer de nuisances pour le secteur.

### **SECTION 3.10.3**

**OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAINT-CONSTANT (SOUS RÉSERVE DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES) AFIN D'ASSUJETTIR À DES OBJECTIFS ET CRITÈRES LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES ATTACHÉES**

#### **ARTICLE 53.5 OBJECTIF ET CRITÈRES APPLICABLES À L'IMPLANTATION**

**OBJECTIF :** Assurer une insertion harmonieuse du projet au terrain ainsi qu'au secteur environnant.

**CRITÈRES :** Les bâtiments sont implantés de façon à créer un ensemble visuel cohérent.

La superficie d'implantation de l'unité d'habitation accessoire permet de conserver une proportion suffisante d'espaces résiduels et d'espaces verts.

Dans le cas d'un agrandissement au bâtiment principal, l'unité d'habitation accessoire offre une modulation verticale ou horizontale de sa façade principale en incluant des sections de mur en retrait ou en avancée.

La superficie d'implantation de l'unité d'habitation accessoire permet d'obtenir un logement avec un aménagement intérieur viable pour ses occupants.

L'implantation de l'unité d'habitation accessoire doit être établie de façon harmonieuse et optimale avec le domaine public, particulièrement dans le cas d'un terrain d'angle.

Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, l'implantation du bâtiment servant d'unité d'habitation accessoire lorsqu'il y a agrandissement doit être réfléchi en fonction de limiter ses impacts et minimiser son importance par rapport au bâtiment principal.

#### **ARTICLE 53.6 OBJECTIF ET CRITÈRES APPLICABLES À L'ARCHITECTURE**

**OBJECTIF :** Assurer une architecture de qualité et une intégration harmonieuse avec le cadre bâti environnant.

**CRITÈRES :** Les matériaux de revêtement extérieur sont adéquatement agencés entre eux.

Les façades donnant sur une voie publique ou une cour arrière proposent une fenestration équilibrée et abondante.

L'agrandissement propose des inclinaisons de toiture qui s'ajustent au bâtiment existant.

Les couleurs et les types de matériaux de revêtement extérieur sont agencés entre eux et s'harmonisent à ceux du bâtiment existant et à son environnement.

Les dimensions du bâtiment au sol proposent un gabarit de bâtiment qui s'ajuste à l'environnement bâti et qui assure le maintien des espaces de verdure.

La maçonnerie prédomine sur toute façade donnant sur une voie publique et peut être accompagnée d'insertion de matériaux complémentaires.

La toiture propose de 2 ou 4 versants avec des inclinaison qui permettent d'offrir un volume de bâtiment qui s'ajuste à l'environnement bâti.

Lorsqu'il y a agrandissement de l'habitation principale, le projet propose une architecture de qualité en comportant des composantes architecturales permettant d'agrémenter l'architecture.

#### **ARTICLE 53.7 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN**

**OBJECTIF :** Favoriser des aménagements conviviaux et cohérents avec le contexte environnant.

**CRITÈRES :** La végétation mature existante est en autant que possible conservée.

Des mesures compensatoires sont prévues pour toute superficie végétalisée occupée par l'unité d'habitation accessoire attachée et ses aménagements extérieurs, par exemple la plantation d'arbres ou l'aménagement d'un stationnement en pavé perméable.

L'allée d'accès et le stationnement d'une unité d'habitation accessoire attachée doivent être établis de façon harmonieuse et optimale avec le domaine public, particulièrement dans le cas d'un terrain d'angle.

Les espaces de stationnement ont des dimensions raisonnables afin de permettre la conservation d'un maximum d'espaces végétalisés. À cet effet, l'unité d'habitation accessoire attachée devrait se limiter à une (1) seule case de stationnement, jumelée avec le stationnement de la résidence principale. Les nouvelles aires de stationnement doivent favoriser la réduction des îlots de chaleur ainsi qu'une rétention des eaux pluviales.

L'organisation spatiale des cours doit être conçue de façon à être caractéristique d'une propriété unifamiliale, mais doit aussi favoriser des aires d'agrément à la fois partagées et privées. L'aménagement doit aussi faciliter les déplacements entre l'unité d'habitation accessoire et le bâtiment principal.

Des mesures sont prévues afin d'assurer l'intimité des occupants de l'unité d'habitation accessoire et celle des propriétés voisines, notamment par une implantation optimale des balcons ou autres aires d'agrément et par la mise en place de haies, de clôtures ou de murs d'intimité.

Favoriser une localisation stratégique des équipements mécaniques afin d'en réduire les nuisances visuelles et sonores, notamment vis-à-vis des propriétés voisines.

Pour un bâtiment de plus grand gabarit, des aménagements paysagers réduisent l'impact visuel du bâtiment vis-à-vis des propriétés voisines. »

**ARTICLE 5** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance ordinaire du 20 mai 2025.



Jean-Claude Boyer, maire



Me Sophie Laflamme, greffière