



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1857-24
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE

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

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

1. À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 3 septembre 2024 sur le projet de règlement numéro 1857-24, le Conseil municipal a adopté, le 17 septembre 2024, le **second projet règlement numéro 1857-24 modifiant le règlement de zonage numéro 1528-17, afin de modifier certaines normes concernant la maçonnerie, les bâtiments accessoires, la topographie, l'affichage, les équipements mécaniques, le stationnement et l'aménagement paysager.**

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

1° Une demande relative à la disposition (article 3) ayant pour objet de remplacer le troisième paragraphe du premier alinéa de l'article 215 « **IMPLANTATION** », de la sous-section 5.4.2 « **GARAGE PRIVÉ ISOLÉ** » du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 afin qu'il se lise désormais comme suit :

« 3. 0,60 mètre de toute autre construction ou équipement accessoire, à l'exclusion d'un perron, d'une galerie, d'un balcon, d'une plate-forme pour piscine ou d'un patio. »

2° Une demande relative à la disposition (article 7) ayant pour objet d'ajouter, sous le tableau 3, un deuxième alinéa à l'article 373 « **NOMBRE MINIMAL DE CASES REQUIS** » de la sous-section 5.8.1 « **LES CASES DE STATIONNEMENT** » du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 afin qu'il se lise désormais comme suit :

« Nonobstant ce qui précède, lorsqu'un immeuble résidentiel contient des unités de type studio, c'est-à-dire un logement formé d'une seule pièce principale dans lequel nous pouvons retrouver un coin salon, un coin salle à manger et cuisine, un coin chambre à coucher et une salle de bain fermée, le nombre minimal de cases requis par unité de type studio sera de 1 case par unité. »

Chacune de ces demandes peut provenir de toutes les zones de l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Constant.

Chaque disposition est réputée constituer une disposition distincte s'appliquant particulièrement à chaque zone du territoire de la Ville de Saint-Constant.

Une telle demande vise à ce que le règlement contenant l'une ou l'autre de ces dispositions soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle il s'applique et de celles de toute zone contiguë d'où provient une demande valide à l'égard de la disposition.

- 3° Une demande relative à la disposition (article 14) ayant pour objet de remplacer l'article 1245 « **PROJET INTÉGRÉ, BÂTIMENTS ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES NON AUTORISÉS** » de la sous-section 12.7.15 « **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-426** » du chapitre 12 du règlement de zonage numéro 1528-17 afin qu'il se lise désormais comme suit :

« **ARTICLE 1245 PROJET INTÉGRÉ, BÂTIMENTS ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES NON AUTORISÉS**

Lorsqu'un projet intégré résidentiel est applicable à la zone, les bâtiments accessoires et équipements accessoires de type remise, serre domestique, foyers extérieurs, piscine, pavillon (de jardin), solarium trois (3) saisons, vérandas, cordes à linge et plus d'un appareil de télécommunication ne sont pas autorisés. »

Peut provenir de la zone H-426 et des zones contiguës à celle-ci.

Une telle demande vise à ce que le règlement contenant cette disposition soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone à laquelle il s'applique et de celles de toute zone contiguë d'où provient une demande valide à l'égard de la disposition.

3. Pour être valide, toute demande doit :

- Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient; et le cas échéant, mentionner la zone à l'égard de laquelle la demande est faite;
- Être reçue au bureau de la Ville au 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant J5A 0W6 ou par courriel à greffe@saint-constant.ca ou encore, à la chute à courrier à l'hôtel de ville au **plus tard le huitième jour qui suit celui de la publication du présent avis sur le site Internet officiel de la Ville;**
- Être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

Un formulaire de demande pourra être remis aux personnes qui manifesteront le désir d'en obtenir un.

4. Identification des personnes qui ont le droit de faire une demande

Est une personne intéressée :

4.1 Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 17 septembre 2024 :

- Être domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande;
- Être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.

Ou

4.2 Tout propriétaire unique (non résident) d'un immeuble ou occupant unique (non résident), d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit la condition suivante le 17 septembre 2024 :

- Être propriétaire d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise, situé dans une zone d'où peut provenir une demande, depuis au moins 12 mois;

Ou

4.3 Tout copropriétaire indivis (non résident) d'un immeuble ou cooccupant (non résident) d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 17 septembre 2024 :

- Être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprises, situé dans une zone d'où peut provenir une demande, depuis au moins 12 mois;
- Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaire ou cooccupants depuis au moins 12 mois 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 en curatelle.

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

- Avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le 17 septembre 2024 est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle 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 un règlement qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

6. Ce projet de règlement 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 règlement 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 30 septembre 2024.



Me Sophie Laflamme, greffière
Directrice des affaires juridiques



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT
NUMÉRO 1857-24

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE
NUMÉRO 1528-17, AFIN DE MODIFIER
CERTAINES NORMES CONCERNANT LA
MAÇONNERIE, LES BÂTIMENTS
ACCESSOIRES, LA TOPOGRAPHIE,
L’AFFICHAGE, LES ÉQUIPEMENTS
MÉCANIQUES, LE STATIONNEMENT ET
L’AMÉNAGEMENT PAYSAGER

PROPOSÉ PAR : MONSIEUR MARIO PERRON
ET RÉSOLU À L’UNANIMITÉ

AVIS DE MOTION : 20 AOÛT 2024
ADOPTION ET DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT : 20 AOÛT 2024
CONSULTATION PUBLIQUE : 3 SEPTEMBRE 2024
ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT : 17 SEPTEMBRE 2024
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 de zonage numéro 1528-17;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 20 août 2024 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 La section 2.1 « **DÉFINITIONS** » du chapitre 2 du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifiée par le remplacement de la définition « Matériaux nobles » par la définition suivante :

« **Matériaux nobles**

Seuls sont considérés comme matériaux nobles, les matériaux de revêtement extérieur suivants : la brique avec du mortier, la pierre naturelle, le béton architectural, la pierre de béton architectural, le panneau de béton architectural, le bloc de pierre, le marbre, le verre dans les cas suivants : solariums 4 saisons ; les murs rideaux de verre et le verre tympan pour les usages suivants : « Habitations multifamiliales (H-4) » commerciaux, industriels et publics ; les lattes et panneaux de fibrociment, la pierre artificielle de béton, d'argile ou de ciment, les panneaux de céramique à fixation mécanique et les agglomérés de pierre naturelle pour les usages suivants : « Habitations multifamiliales (H-4) » de plus de trois (3) étages ainsi que pour les bâtiments commerciaux (C) de trois (3) étages ou plus ou en mixité commerciale et résidentielle de plus de trois (3) étages. »

ARTICLE 2 L'article 163 « **MODIFICATION DE LA TOPOGRAPHIE** » de la sous-section 4.3.8 « **DISPOSITIONS RELATIVES AU REMBLAI ET DÉBLAI** » du chapitre 4 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par l'article suivant :

« **ARTICLE 163 MODIFICATION DE LA TOPOGRAPHIE**

Il est interdit d'effectuer une modification de la topographie existante sur un terrain si ces travaux ont pour effet de :

1. Favoriser le ruissellement sur les terrains voisins, de causer un mauvais drainage ou une instabilité des sols.
2. Relever ou abaisser le niveau moyen d'un terrain de plus de 1 mètre par rapport aux terrains qui lui sont limitrophes, à moins que ce soit dans le cadre d'une construction et qu'un permis de construction ait été délivré à cet effet (exemples : fondation, rue, accès véhiculaire, stationnement).
3. Rendre dérogoire la hauteur d'un bâtiment existant. »

ARTICLE 3 Le troisième paragraphe du premier alinéa de l'article 215 « **IMPLANTATION** » de la sous-section 5.4.2 « **GARAGE PRIVÉ ISOLÉ** » du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par le paragraphe suivant :

« 3. 0,60 mètre de toute autre construction ou équipement accessoire, à l'exclusion d'un perron, d'une galerie, d'un balcon, d'une plate-forme pour piscine ou d'un patio. »

ARTICLE 4 L'article 297 « **APPLICATION** » de la sous-section 5.5.1 « **LES ÉQUIPEMENTS MÉCANIQUES** » du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 297 APPLICATION

L'installation d'un équipement mécanique est autorisée aux conditions suivantes :

1. Un équipement mécanique peut être installé dans toutes les cours sauf en cour avant.
2. Un équipement mécanique, ainsi qu'une thermopompe de piscine, doivent être situés à au moins 0,1 mètre des lignes de terrain.
3. Pour toute habitation de quatre (4) logements et plus, un équipement mécanique situé à l'extérieur n'est pas autorisé sur les murs. Il est toutefois autorisé, lorsqu'il est intégré par sa couleur ou dissimulé derrière un élément architectural au mur du bâtiment.
4. Pour toute habitation de quatre (4) logements et plus, un équipement mécanique peut être installé sur un balcon aux conditions suivantes :
 - a) Un seul équipement mécanique par logement est autorisé;
 - b) Lorsqu'un logement est desservi par plus d'un balcon dont l'un d'eux est situé en cour latérale ou arrière, l'équipement mécanique doit être installé sur ce balcon;
 - c) Un équipement mécanique ne doit pas être installé à plus de 0,5 mètre du mur du bâtiment;
 - d) Un équipement mécanique installé sur le toit ne doit pas être visible d'une voie publique ou d'un parc public. »

ARTICLE 5 L'article 344 « **APPLICATION** » de la sous-section 5.6.4 « **STATIONNEMENT ET L'ENTREPOSAGE DE VÉHICULES RÉCRÉATIFS ET AUTRES VÉHICULES** » du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 est abrogé.

ARTICLE 6 L'article 345 « **STATIONNEMENT ET ENTREPOSAGE DE VÉHICULES** » de la sous-section 5.6.4 « **STATIONNEMENT ET L'ENTREPOSAGE DE VÉHICULES RÉCRÉATIFS ET AUTRES VÉHICULES** » du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 345 STATIONNEMENT ET ENTREPOSAGE DE VÉHICULES

1. Le stationnement ou l'entreposage de camion, de camion lourd, d'autobus, de véhicule-outil, de dépanneuse et de véhicules similaires est prohibé dans toutes les cours;
2. Un seul véhicule récréatif est permis par terrain;
3. Un véhicule récréatif peut être stationné dans toutes les cours, sur une surface prévue pour le stationnement conforme;
4. Un véhicule récréatif doit être à une distance minimale de 3,0 mètres de la bordure de rue, du pavage de la rue ou du trottoir, la norme la plus restrictive s'appliquant;
5. L'occupant du bâtiment principal doit être propriétaire de l'équipement ou du véhicule remisé, entreposé ou stationné;
6. L'équipement ou le véhicule remisé, entreposé ou stationné doit être en état de fonctionner;
7. Le véhicule récréatif peut être remisé, entreposé ou stationné uniquement sur un terrain occupé par un bâtiment principal;
8. Un véhicule récréatif ne peut en aucun temps servir de logement, de gîte ou d'abri. »

ARTICLE 7 L'article 373 « **NOMBRE MINIMAL DE CASES REQUIS** » de la sous-section 5.8.1 « **LES CASES DE STATIONNEMENT** » du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 est modifié par l'ajout, sous le Tableau 3, du deuxième alinéa suivant :

« Nonobstant ce qui précède, lorsqu'un immeuble résidentiel contient des unités de type studio, c'est-à-dire un logement formé d'une seule pièce principale dans lequel nous pouvons retrouver un coin salon, un coin salle à manger et cuisine, un coin chambre à coucher et une salle de bain fermée, le nombre minimal de cases requis par unité de type studio sera de 1 case par unité. »

ARTICLE 8 Le premier alinéa de l'article 394 « **DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LA PROPORTION MINIMALE DE COUVERT VÉGÉTAL (ESPACES VERTS) POUR LES CLASSES D'USAGE RÉSIDENTIEL DE TYPE « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) » ET « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) »** », de la sous-section 5.10.2 « **LA PROPORTION MINIMALE DE COUVERT VÉGÉTAL (ESPACES VERTS)** » du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par l'alinéa suivant :

« Pour les habitations des classes d'usage « MULTIFAMILIAL DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) », « MULTIFAMILIAL DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) » et « HABITATION COLLECTIVE (H-6) », la superficie minimale d'espace vert aménagé conformément à la présente section doit représenter un minimum de 0,2 mètre carré par mètre carré de superficie de plancher brute du bâtiment principal. »

ARTICLE 9 L'article 421 « **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR** » de la section 5.12 « **L'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR** » du chapitre 5 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par le suivant :

« Aucun type d'entreposage extérieur n'est autorisé pour un usage résidentiel, à l'exclusion de l'entreposage de bois de chauffage aux conditions ci-après énoncées. »

ARTICLE 10 Le sixième paragraphe du premier alinéa de l'article 1044 « **MATÉRIAUX AUTORISÉS** » de la sous-section 10.1.2 « **MESSAGE, MATÉRIAUX ET ÉCLAIRAGE DES ENSEIGNES** » du chapitre 10 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par le paragraphe suivant :

« 6. L'acrylique ou le thermoplastique (plexiglas), que pour les logos, les lettres de type « Channel » et « Channel inversée » ainsi que les enseignes rétroéclairées lorsqu'il sert comme un fond architectural à un affichage 3D qui y serait appliqué et les enseignes directionnelles ainsi que les enseignes de type « Chevalet » ou lorsque l'enseigne dérogatoire est protégée par droits acquis. »

ARTICLE 11 L'article 1076 « **DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX ENSEIGNES DÉTACHÉES POUR LA CLASSE D'USAGE « HABITATION COLLECTIVE (H-6)»** » de la section 10.3 « **DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEIGNES AUTORISÉES PAR GROUPE D'USAGES** » du chapitre 10 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 1076 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX ENSEIGNES DÉTACHÉES POUR LES CLASSES D'USAGES HABITATIONS MULTIFAMILIALES DE 20 LOGEMENTS ET PLUS ET « HABITATION COLLECTIVE (H-6) »

Les enseignes relatives aux classes d'usages HABITATIONS MULTIFAMILIALES DE 20 LOGEMENTS ET PLUS et « HABITATION COLLECTIVE (H-6) » sont autorisées aux conditions suivantes :

1. Nombre : Nonobstant ce qui est prévu à l'ARTICLE 1086 de la présente section, le nombre total d'enseigne est limité à une rattachée au bâtiment et à une détachée du bâtiment, pour un maximum de deux (2) enseignes par emplacement.
2. Superficie : La superficie maximale de toute enseigne sur poteau ou sur socle est de 5 mètres carrés.
La superficie maximale de toute enseigne sur bâtiment est de 3 mètres carrés.
3. Dimensions : La hauteur maximale d'une enseigne sur poteaux (bipode) ou sur socle est de 4 mètres.
4. Éclairage : Les enseignes doivent être éclairées par réflexion.
5. Dispositions spécifiques aux enseignes détachées : Les enseignes sur poteaux doivent être construites avec deux (2) poteaux ou un (1) poteau sur le principe d'une potence. Par conséquent, un (1) seul poteau centré sous l'enseigne est interdit. »

ARTICLE 12 L'article 1157 « **TYPES DE LAMPADAIRES** », de la sous-section 12.7.1 « **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES H-109, H-122, H-123 ET H-124** » du chapitre 12 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 1157 TYPES DE LAMPADAIRES

Le type de lampadaire autorisé est le modèle Contempo-Landmark ou un lampadaire de facture similaire, avec globe à chapeau de 60 centimètres et dont la hauteur du poteau est d'un minimum de 2,5 mètres, avec ampoule au DEL. »

ARTICLE 13 L'article 1179 « **TYPES DE LAMPADAIRES** », de la sous-section 12.7.3 « **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES H-127 ET H-128** » du chapitre 12 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 1179 TYPES DE LAMPADAIRES

Le type de lampadaire autorisé est le modèle Contempo-Landmark ou un lampadaire de facture similaire, avec globe à chapeau de 60 centimètres et dont la hauteur du poteau est d'un minimum de 2,5 mètres, avec ampoule au DEL. »

ARTICLE 14 L'article 1245 « **PROJET INTÉGRÉ, BÂTIMENTS ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES NON AUTORISÉS** » de la sous-section 12.7.15 « **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE H-426** » du chapitre 12 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par l'article suivant :

« ARTICLE 1245 PROJET INTÉGRÉ, BÂTIMENTS ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES NON AUTORISÉS

Lorsqu'un projet intégré résidentiel est applicable à la zone, les bâtiments accessoires et équipements accessoires de type remise, serre domestique, foyers extérieurs, piscine, pavillon (de jardin), solarium trois (3) saisons, vérandas, cordes à linge et plus d'un appareil de télécommunication ne sont pas autorisés. »

ARTICLE 15 L'article 1381 « **AFFICHAGE** » de la sous-section 12.12.1 « **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE CGS-102** » du chapitre 12 du règlement de zonage numéro 1528-17 est remplacé par l'article suivant :

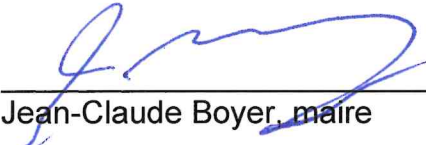
« ARTICLE 1381 AFFICHAGE

Les normes concernant le nombre d'enseignes prévues à l'ARTICLE 1086 et les dimensions telles qu'autorisées à l'ARTICLE 1088 et l'ARTICLE 1090 du présent règlement sont non applicables. »

ARTICLE 16 Le projet de règlement numéro 1852-24 est abandonné.

ARTICLE 17 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à la séance ordinaire du 17 septembre 2024.


Jean-Claude Boyer, maire


Me Sophie Laflamme, greffière