



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC
DEMANDE 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 23 novembre 2021, au Pavillon de la biodiversité, au 66, rue du Maçon, Saint-Constant, le Conseil municipal prendra en considération la demande de dérogations mineures suivante et entendra toute personne intéressée relativement à cette demande :

En vertu de l'arrêté 2021-054 du 16 juillet 2021, toute procédure qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens doit également être accompagnée d'une consultation écrite annoncée au préalable par un avis public, qui prend fin au même moment que la procédure qu'elle accompagne.

- a) **29, RUE SAINT-PIERRE ET 1, RUE BEAUDRY – LOTS 2 177 823 ET 2 177 820 DU CADASTRE DU QUÉBEC (LOT PROJETÉ 6 447 995 DU CADASTRE DU QUÉBEC)**

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00075 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Gestion DCLIC Inc. pour la compagnie propriétaire 9310-3885 Québec Inc.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

La compagnie 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 sur les terrains situés au 29, rue Saint-Pierre (lot 2 177 823 du cadastre du Québec) et 1, rue Beaudry (lot 2 177 820 du cadastre du Québec) (lot projeté 6 447 995 du cadastre du Québec).

En premier lieu, la marge avant de l'habitation multifamiliale projetée de 28 logements serait de 6 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge avant est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone MS-225 comme devant être de 7,6 mètres minimum ;

En deuxième lieu, la marge latérale droite de l'habitation multifamiliale projetée de 28 logements serait de 4,27 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge latérale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone MS-225 comme devant être de 5 mètres minimum ;

En troisième lieu, l'habitation multifamiliale projetée de 28 logements serait recouverte par un matériau noble sur une proportion de 61 % 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 ;

En quatrième lieu, plusieurs cases de stationnement situées dans le stationnement souterrain seraient à moins de 3 mètres d'un mur ou d'une colonne ou de 4 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour une personne handicapée, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute case de stationnement intérieure aménagée parallèlement à un mur ou à une colonne doit être d'une largeur de 3 mètres (4 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour personnes handicapées) ;

En cinquième lieu, l'aménagement d'une aire de stationnement extérieur d'une superficie approximative de 284 mètres carrés sans drainage souterrain serait permis alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement et les allées y menant 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 ;

En sixième lieu, le stationnement intérieur comporterait une surlargeur de manœuvre de 1 mètre pour la case numéro 15 alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une allée de circulation se terminant en cul-de-sac doit comporter une surlargeur de manœuvre d'une largeur minimale de 1,20 mètre;

En septième lieu, le stationnement souterrain serait à une distance de 3,01 mètres de la ligne avant (rue Saint-Pierre), causant un débordement de 4,59 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 ;

En huitième lieu, le stationnement souterrain serait à une distance de 2 mètres de la ligne avant secondaire (rue Beaudry), causant un débordement de 2,50 mètres dans la marge avant secondaire minimale de 4,50 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 ;

En neuvième lieu, le stationnement souterrain serait à une distance de 1,02 mètre de la ligne latérale droite, causant un débordement de 3,98 mètres dans la marge latérale minimale de 5 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 ;

En dixième lieu, le stationnement souterrain serait à une distance de 2,60 mètres de la ligne arrière, causant un débordement de 6,40 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 ;

En onzième lieu, le stationnement souterrain empièterait dans la cour arrière sur une profondeur de 12,03 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximal d'une construction souterraine non apparente communicante avec le bâtiment principal dans une cour ne peut excéder 5 mètres ;

En douzième lieu, le ou les conteneurs de matières résiduelles seraient situés en cours avant secondaire, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'un enclos pour conteneur de matières résiduelles ne peut être localisé en cour avant ;

En treizième lieu, la partie hors sol du garage intégré (issue) serait à une distance de 2,60 mètres de la ligne arrière alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout garage privé intégré doit respecter la marge de recul arrière prescrite pour le bâtiment principal, soit 9 mètres ;

En quatorzième lieu, l'allée de circulation à sens unique dans le stationnement intérieur serait d'une largeur de 4,75 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 ;

En quinzième lieu, 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) »;

En seizième lieu, l'entrée charretière qui mènerait au stationnement extérieur serait à une distance approximative de 1,6 mètre de l'entrée charretière qui mènerait aux conteneurs semi-enfouis 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) »;

En dix-septième lieu, 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 « HABITATION MULTIFAMILIALE H-4 » de neuf (9) logements et plus que la superficie minimale d'espace vert au sol corresponde à un minimum de 0,5 mètre carré de la superficie brute de plancher des bâtiments projet intégrés, ce qui représente 1 396,74 mètres carrés ;

En dix-huitième lieu, le projet comporterait huit (8) arbres dans la marge avant et marge avant secondaire alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'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 fixes sur rue secondaire est exigée (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 résidentielle multifamiliale de 28 logements 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 demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre :

- que la marge avant de l'habitation multifamiliale projetée de 28 logements soit de 6 mètres ;
- que la marge latérale droite de l'habitation multifamiliale projetée de 28 logements soit de 4,27 mètres ;
- que l'habitation multifamiliale projetée de 28 logements soit recouverte par un matériau noble sur une proportion de 61 % ;
- que plusieurs cases de stationnement situées dans le stationnement souterrain soient à moins de 3 mètres d'un mur ou d'une colonne ou de 4 mètres dans le cas d'une case de stationnement pour une personne handicapée ;
- l'aménagement d'une aire de stationnement extérieur d'une superficie approximative de 284 mètres carrés sans drainage souterrain ;
- que le stationnement intérieur comporte une surlargeur de manœuvre de 1 mètre pour la case numéro 15 ;
- que le stationnement souterrain soit à une distance de 3,01 mètres de la ligne avant (rue Saint-Pierre), causant un débordement de 4,59 mètres dans la marge avant minimale de 7,6 mètres ;
- que le stationnement souterrain soit à une distance de 2 mètres de la ligne avant secondaire (rue Beaudry), causant un débordement de 2,50 mètres dans la marge avant secondaire minimale de 4,50 mètres ;
- que le stationnement souterrain soit à une distance de 1,02 mètre de la ligne latérale droite, causant un débordement de 3,98 mètres dans la marge latérale minimale de 5 mètres ;
- que le stationnement souterrain soit à une distance de 2,60 mètres de la ligne arrière, causant un débordement de 6,40 mètres dans la marge arrière minimale de 9 mètres ;
- que le stationnement souterrain empiète dans la cour arrière sur une profondeur de 12,03 mètres ;
- que le ou les conteneurs de matières résiduelles soient situés en cours avant secondaire ;

- que la partie hors sol du garage intégré (issue) soit à une distance de 2,60 mètres de la ligne arrière ;
- que l'allée de circulation à sens unique dans le stationnement intérieur soit d'une largeur de 4,75 mètres dans la partie la plus étroite ;
- que l'entrée charretière qui mènerait au stationnement souterrain soit à une distance de 0 mètre de l'entrée charretière qui mènerait au stationnement extérieur ;
- que l'entrée charretière qui mènerait au stationnement extérieur soit à une distance approximative de 1,6 mètre de l'entrée charretière ;
- que le site comporte une superficie d'espace vert au sol de 660,06 mètres carrés ;
- que le projet comporte huit (8) arbres dans la marge avant et marge avant secondaire ;
- que la hauteur du rez-de-chaussée de l'habitation résidentielle multifamiliale de 28 logements soit de 2,6 mètres,

et ce, pour toute la durée de leur existence respective.

Toute personne intéressée à se faire entendre par le Conseil municipal relativement à cette demande peut se présenter à la séance du conseil ou faire parvenir sa question ou son commentaire par écrit, soit par la poste à : Service des Affaires juridiques et greffe, Ville de Saint-Constant, 147, rue Saint-Pierre, Saint-Constant (Québec) J5A 0W6 ou par la chute à courrier de l'hôtel de ville ou encore par courriel à greffe@saint-constant.ca, au plus tard le **23 novembre 2021**.

Vos questions et commentaires seront dès lors transmis au Conseil municipal avant que celui-ci ne se prononce à l'égard de cette demande.

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à communiquer avec le Service de l'aménagement du territoire et du développement économique 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 5 novembre 2021



Me Linda Chau
Greffière adjointe