



Saint-Constant

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-CONSTANT

AVIS PUBLIC
DEMANDES 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 18 janvier 2022, au Pavillon de la biodiversité, au 66, rue du Maçon, Saint-Constant, le Conseil municipal prendra en considération les demandes de dérogations mineures suivantes et entendra toute personne intéressée relativement à ces demandes.

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) **12, RUE PROULX – LOT 2 179 785 DU CADASTRE DU QUÉBEC (LOT PROJETÉ 6 480 467 DU CADASTRE DU QUÉBEC)**

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00139 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Gestion Dclic.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

La compagnie requérante présente une demande de dérogation mineure en raison d'un élément qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme lequel découle d'un projet de lotissement au 12, rue Proulx (lot actuel 2 179 785 du cadastre du Québec – lot projeté 6 480 467 du cadastre du Québec).

Plus spécifiquement, le lot projeté 6 480 467 du cadastre du Québec posséderait une largeur de 14,86 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une largeur minimale est applicable et celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone H-207 comme étant de 15 mètres minimum.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que le lot projeté 6 480 467 du cadastre du Québec possède une largeur de 14,86 mètres, et ce, pour toute la durée de son existence.

b) **12A, RUE PROULX – LOT 2 179 785 DU CADASTRE DU QUÉBEC (LOT PROJETÉ 6 480 466 DU CADASTRE DU QUÉBEC)**

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00140 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Gestion Dclic.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

La compagnie requérante présente une demande de dérogation mineure en raison d'un élément qui n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme lequel découle d'un

projet de lotissement au 12A, rue Proulx (lot actuel 2 179 785 du cadastre du Québec – lot projeté 6 480 466 du cadastre du Québec).

Plus spécifiquement, le lot projeté 6 480 466 du cadastre du Québec posséderait une largeur de 14,86 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une largeur minimale est applicable et celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone H-207 comme étant de 15 mètres minimum.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que le lot projeté 6 480 466 du cadastre du Québec possède une largeur de 14,86 mètres, et ce, pour toute la durée de son existence.

c) 739, RANG SAINT-PIERRE NORD – LOT 2 867 378 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00143 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par madame Nathalie Macdonald Holmes et monsieur Laurent Cousineau.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

Les requérants présentent 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 transformation d'un bâtiment agricole en un bâtiment destiné à être occupé partiellement par quatorze (14) chevaux au 739, rang Saint-Pierre Nord.

En premier lieu, la marge avant du bâtiment existant serait de 10,29 mètres dans sa partie la plus étroite, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout bâtiment destiné à être occupé par des animaux doit être situé à plus de 25 mètres de toute ligne de rue s'il est destiné à être occupé par moins de 25 têtes;

Finalement, la marge latérale droite du bâtiment existant serait de 9,90 mètres dans sa partie la plus étroite, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout bâtiment destiné à être occupé par des animaux doit être situé à plus de 30 mètres de toute ligne latérale ou arrière de terrain.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que la marge avant du bâtiment existant soit de 10,29 mètres dans sa partie la plus étroite et que la marge latérale droite du bâtiment existant soit de 9,90 mètres dans sa partie la plus étroite, et ce, pour toute la durée de leur existence respective.

d) 42, RUE SAINT-PIERRE ET 11, RUE GUY – LOTS 2 177 853, 2 177 854 ET 6 338 787 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00156 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Richard Hamelin pour 9442-9479 Québec Inc.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

Le requérant 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 visant la construction d'un projet intégré de 8 bâtiments multifamiliaux (116 logements) avec un garage souterrain (184 cases) qui serait situé au 42, rue Saint-Pierre et au 11, rue Guy.

En premier lieu, le bâtiment multifamilial de 35 logements donnant sur la rue Guy (bâtiment A) serait d'une hauteur de 18,92 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en mètres maximale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone MS-309 comme devant être 14 mètres maximum ;

En deuxième lieu, le bâtiment multifamilial de 51 logements donnant sur la rue Saint-Pierre (bâtiment D) serait d'une hauteur de 16,46 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en mètres maximale est applicable et que celle-ci est plus spécifiquement décrite à la grille des spécifications de la zone MS-309 comme devant être 14 mètres maximum ;

En troisième lieu, l'habitation multifamiliale projetée de 35 logements (bâtiment A) serait recouverte par un matériau noble sur une proportion de 79 % 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, l'habitation multifamiliale projetée de 51 logements (bâtiment D) serait recouverte par un matériau noble sur une proportion de 75,4 % 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 cinquième lieu, des 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 sixième lieu, l'aire de stationnement extérieure de 14 cases serait recouverte à 100% en asphalté alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de 10 cases, doivent être composée à au moins 50% de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29 ;

En septième lieu, l'aire de stationnement souterrain comporterait des surlargeurs de manœuvre de 0 mètre et 1,43 mètre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précisent qu'une allée de circulation se terminant en cul-de-sac doit comporter une surlargeur de manœuvre d'une largeur de 1,20 mètre ;

En huitième lieu, la construction souterraine (bassin de rétention) empièterait de 14,05 mètres dans la cour avant du bâtiment A et serait située à une distance de 1,32 mètre de la ligne avant alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 5 mètres et doit être situé à une distance minimale de 2 mètres de toute ligne avant de terrain ;

En neuvième lieu, la construction souterraine (garage) empièterait de plus de 5 mètres dans la cour intérieure du projet intégré alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximal d'une construction souterraine non apparente dans une cour est de 5 mètres ;

En dixième lieu, les cases de stationnement intérieures destinées aux habitations contiguës (bâtiments B et C) seraient aménagées l'une derrière l'autre alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'aire de stationnement pour les classes d'usages résidentiels « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) » et « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) » doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir en marche avant sans nécessiter le déplacement de véhicules ;

En onzième lieu, l'aire de stationnement extérieure empièterait sur une largeur de 41,09 mètres devant la façade principale de l'habitation multifamiliale de 35 logements à l'entrée du projet (bâtiment A) alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'aucune allée d'accès ou aire de stationnement située dans la marge délimitée par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal ne doit excéder 3 mètres ;

En douzième lieu, l'allée d'accès serait d'une largeur de 7 mètres et l'entrée charretière mesurerait 12,73 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la largeur de toute allée d'accès au stationnement pour les classes d'usage « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) » ET « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) » doit être qui équivalente à celle de l'entrée charretière ;

En treizième lieu, l'entrée charretière du projet intégré serait d'une largeur de 12,73 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute entrée charretière doit respecter une largeur maximale de 8 mètres ;

En quatorzième lieu, le site comporterait une superficie d'espace vert au sol de 2 975 mètres carrés alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour les habitations des classes d'usage « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) », 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 intégré, ce qui représente 6 795 mètres carrés ;

En quinzième lieu, la superficie des lots du projet intégré serait de 9 445,2 mètres carrés alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la superficie minimale de terrain du projet intégré ne doit pas être inférieur au résultat obtenu en multipliant le nombre de bâtiments principaux par la superficie minimale de terrain inscrite à la grille des spécifications, soit 12 000 mètres carrés (8 bâtiments X 1 500 m²) ;

En seizième lieu, la hauteur du rez-de-chaussée des bâtiments de 35 et 51 logements (bâtiments A et D) serait de 2,74 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 :

1. que le bâtiment multifamilial de 35 logements donnant sur la rue Guy (bâtiment A) soit d'une hauteur de 18,92 mètres ;
2. que le bâtiment multifamilial de 51 logements donnant sur la rue Saint-Pierre (bâtiment D) soit d'une hauteur de 16,46 mètres ;
3. que l'habitation multifamiliale projetée de 35 logements (bâtiment A) soit recouverte par un matériau noble sur une proportion de 79 % ;
4. que l'habitation multifamiliale projetée de 51 logements (bâtiment D) soit recouverte par un matériau noble sur une proportion de 75,4 % ;
5. que des 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 ;
6. que l'aire de stationnement extérieure de 14 cases soit recouverte à 100% en asphalte ;
7. que l'aire de stationnement souterrain comporte des surlargeurs de manœuvre de 0 mètre et 1,43 mètre ;
8. que la construction souterraine (bassin de rétention) empiète de 14,05 mètres dans la cour avant du bâtiment A et soit située à une distance de 1,32 mètre de la ligne avant ;
9. que la construction souterraine (garage) empiète de plus de 5 mètres dans la cour intérieure du projet intégré ;
10. que les cases de stationnement intérieures destinées aux habitations contiguës (bâtiments B et C) soient aménagées l'une derrière l'autre ;
11. que l'aire de stationnement extérieure empiète sur une largeur de 41,09 mètres devant la façade principale de l'habitation multifamiliale de 35 logements à l'entrée du projet (bâtiment A) ;
12. que l'allée d'accès soit d'une largeur de 7 mètres et que l'entrée charretière mesure 12,73 mètres ;
13. que l'entrée charretière du projet intégré soit d'une largeur de 12,73 mètres ;
14. que le site comporte une superficie d'espace vert au sol de 2 975 mètres carrés ;
15. que la superficie des lots du projet intégré soit de 9 445,2 mètres carrés ;
16. que la hauteur du rez-de-chaussée des bâtiments de 35 et 51 logements (bâtiments A et D) soit de 2,74 mètres,

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

e) 47, RUE SAINT-PIERRE – LOT 2 180 746 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00157 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Développement Immobilier Lampron Inc.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

La compagnie requérante présente une demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme lesquels découlent de modifications à leur projet de construction pour une habitation multifamiliale de 20 logements qui sera située au 47, rue Saint-Pierre.

En premier lieu, le stationnement souterrain serait à 2,85 mètres de la ligne latérale droite du terrain, causant ainsi un débordement supplémentaire de 1,15 mètre dans la marge latérale minimale prescrite de 6 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une construction souterraine communicante avec le bâtiment principal peut empiéter dans la cour avant, dans la cour latérale et dans la cour arrière avec un empiètement maximal de 2,0 mètres dans la marge minimale prescrite ;

En deuxième lieu, le stationnement souterrain serait à 1,60 mètre de la ligne latérale gauche du terrain, causant ainsi un débordement supplémentaire de 2,4 mètres dans la marge latérale minimale prescrite de 6 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une construction souterraine communicante avec le bâtiment principal peut empiéter dans la cour avant, dans la cour latérale et dans la cour arrière avec un empiètement maximal de 2,0 mètres dans la marge minimale prescrite ;

En troisième lieu, le stationnement souterrain serait à 0,74 mètre de la ligne arrière du terrain, causant ainsi un débordement supplémentaire de 6,26 mètres dans la marge arrière prescrite de 9 mètres, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une construction souterraine communicante avec le bâtiment principal peut empiéter dans la cour avant, dans la cour latérale et dans la cour arrière avec un empiètement maximal de 2,0 mètres dans la marge minimale prescrite ;

Finalement, le pourcentage de matériau noble serait de 78% alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour la classe d'usage « HABITATION MULTIFAMILIALE (H-4) », 80% de tous les murs du bâtiment doit être composé de matériaux nobles.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre :

1. que le stationnement souterrain soit à 2,85 mètres de la ligne latérale droite du terrain, causant ainsi un débordement supplémentaire de 1,15 mètre dans la marge latérale minimale prescrite de 6 mètres;
2. que le stationnement souterrain soit à 1,60 mètre de la ligne latérale gauche du terrain, causant ainsi un débordement supplémentaire de 2,4 mètres dans la marge latérale minimale prescrite de 6 mètres;
3. que le stationnement souterrain soit à 0,74 mètre de la ligne arrière du terrain, causant ainsi un débordement supplémentaire de 6,26 mètres dans la marge arrière prescrite de 9 mètres ;
4. que le pourcentage de matériau noble soit de 78%,

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

Toute personne intéressée à se faire entendre par le Conseil municipal relativement à ces demandes 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 18 janvier 2022.

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

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. Veillez noter que les bureaux municipaux seront fermés du 24 décembre 2021 au 31 décembre 2021 inclusivement.

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 20 décembre 2021



Me Linda Chau
Greffière adjointe