



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 octobre 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.

a) **31, MONTÉE DES BOULEAUX – LOTS 2 180 734 À 2 180 736 ET 2 177 794 À 2 177 796 ET 6 479 228 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2022-00081 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par JDC DÉVELOPPEMENT 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 d'un projet de construction d'une habitation multifamiliale de 124 logements au 31, montée des Bouleaux.

En premier lieu, **la hauteur du bâtiment serait de 15,7 mètres**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en mètres maximale est applicable et que la grille des spécifications pour la zone MS-319 prévoit une hauteur maximum pour le bâtiment de 15 mètres;

En deuxième lieu, **à l'intérieur des limites de la propriété, la distribution des services d'utilité publique serait aérienne**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour les classes d'usages « HABITATION MULTIFAMILIALE (H-4) », il est prévu qu'à l'intérieur des limites de propriété, la distribution électrique, téléphonique et par câble doit être souterraine. Les installations et accessoires hors-sol des circuits de distribution électrique, téléphonique et par câble doivent être également souterrains;

En troisième lieu, **dans le stationnement souterrain, la surlargeur de manœuvres comporterait une dimension inférieure à 1,2 mètre**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour la classe d'usage H-4, toute allée de circulation située à l'intérieur d'une aire de stationnement et se terminant en cul-de-sac doit comporter une surlargeur de manœuvres d'une largeur minimale de 1,20 mètre;

En quatrième lieu, **le stationnement souterrain en tréfonds correspondant à une construction souterraine empièterait de 5,79 mètres dans la marge avant minimale prescrite qui est de 7,6 mètres du côté de la montée des Bouleaux, de 10,5 mètres dans la marge minimale prescrite qui est de 4,5 mètres du côté de la rue Pinsonneault et de 5,6 mètres dans la marge arrière minimale prescrite qui est de 8,0 mètres**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'empiètement maximal dans la marge minimale prescrite pour une construction souterraine est de 2,0 mètres;

En cinquième lieu, **en cour avant et en cour latérale, les fondations sur pilotis ne seraient pas entièrement dissimulées par des plantations, mais plutôt partiellement**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une fondation sur pilotis doit être entièrement dissimulée par une haie de conifères ou par des arbustes denses d'une hauteur suffisante afin de couvrir la fondation;

En sixième lieu, **les stationnements souterrains empièteraient dans les cours avec des empiètements variant de 5,62 mètres, 8,99 mètres et environ 15,0 mètres et certaines parties des stationnements souterrains seraient localisés à 1,1 mètre des lignes avant de terrain**, 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 que les constructions souterraines doivent être situées à une distance minimale de 2 mètres de toute ligne avant de terrain;

En septième lieu, **une case de stationnement serait située en cour avant à 1,0 mètre de la ligne avant du terrain**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement hors-rue doit être située à une distance minimum de 1,5 mètre de la ligne avant du terrain pour les usages résidentiels de classes « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) »;

En huitième lieu, **l'aménagement de trois (3) cases de stationnement avec leur allée d'accès et de circulation totalisant une largeur de 11,5 mètres serait fait en cour avant devant la partie habitable du bâtiment**, alors que le règlement de zonage 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, excluant l'espace devant les garages attenants et intégrés, ne doit excéder 3 mètres;

En neuvième lieu, **la largeur de certaines allées d'accès dans les stationnements ne serait pas équivalente à celle de l'entrée charretière qui la dessert**, 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 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) » doit être équivalente à celle de l'entrée charretière qui la dessert;

En dixième lieu, **certaines allées de circulation extérieures comporteraient des largeurs de 6,0 mètres et certaines allées de circulation du stationnement souterrain comporteraient une largeur de 5,65 mètres**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour des cases à 90 degrés d'angle, la largeur à double sens doit être de 6,5 mètres;

En onzième lieu, **la superficie d'espaces verts proposée serait de 2 256,5 mètres carrés**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour les habitations des classes d'usage « MULTIFAMILIAL DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) », la superficie minimale d'espaces verts aménagés conformément à la présente section doit représenter un minimum de 0,5 mètre carré par mètre carré de superficie de plancher brute du bâtiment principal, ce qui représente 7 040 mètres carrés d'espaces verts exigés;

En douzième lieu, **dans la marge fixe de la rue Pinsonneault, six (6) arbres seraient plantés et dans la marge fixe de la montée des Bouleaux, neuf (9) arbres seraient plantés** alors qu'en fonction de la largeur des terrains sur ces rues, dix (10) arbres devraient être plantés dans la marge fixe de la rue Pinsonneault et 14 arbres devraient être plantés dans la marge fixe de la montée des Bouleaux selon le normatif du règlement de zonage numéro 1528-17 qui précise que pour la classe d'usage « MULTIFAMILIAL DE 9 LOGEMENTS ET PLUS H-4 », il faut prévoir :

⇒ Un (1) arbre par 7 mètres de frontage de terrain donnant sur une voie publique de circulation et planté dans les marges fixes sur rue et fixes sur rue secondaire selon qu'il s'agisse d'un terrain intérieur ou d'angle ;

Finalement, **des bandes de verdure inférieures à 1,2 mètre seraient permises, soit jusqu'à 0,63 mètre de largeur entre l'aire de stationnement et le bâtiment**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la largeur minimale requise pour une bande de verdure (entre le bâtiment principal et toute aire de stationnement, de même que toute allée d'accès) doit être de 1,20 mètre.

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

1. que la hauteur du bâtiment soit de 15,7 mètres ;
2. qu'à l'intérieur des limites de la propriété, la distribution des services d'utilité publique soit aérienne ;
3. que dans le stationnement souterrain, la surlargeur de manœuvres comporte une dimension inférieure à 1,2 mètre ;
4. que le stationnement souterrain en tréfonds correspondant à une construction souterraine empiète de 5,79 mètres dans la marge avant minimale prescrite qui est de 7,6 mètres du côté de la montée des Bouleaux, qu'il empiète de 10,5 mètres dans la marge minimale

- prescrite qui est de 4,5 mètres du côté de la rue Pinsonneault et qu'il empiète de 5,6 mètres dans la marge arrière minimale prescrite qui est de 8,0 mètres ;
5. qu'en cour avant et en cour latérale, les fondations sur pilotis ne soient pas entièrement dissimulées par des plantations, mais plutôt partiellement ;
 6. que les stationnements souterrains empiètent dans les cours avec des empiètements variant de 5,62 mètres, 8,99 mètres et environ 15,0 mètres et certaines parties des stationnements souterrains soient localisés à 1,1 mètre des lignes avant de terrain ;
 7. qu'une case de stationnement soit située en cour avant à 1,0 mètre de la ligne avant du terrain ;
 8. que l'aménagement de trois (3) cases de stationnement avec leur allée d'accès et de circulation totalisant une largeur de 11,5 mètres serait fait en cour avant devant la partie habitable du bâtiment ;
 9. que la largeur de certaines allées d'accès dans les stationnements ne soit pas équivalente à celle de l'entrée charretière qui la dessert ;
 10. que certaines allées de circulation extérieures comportent des largeurs de 6,0 mètres et certaines allées de circulation du stationnement souterrain comportent une largeur de 5,65 mètres ;
 11. que la superficie d'espaces verts proposée soit de 2 256,5 mètres carrés ;
 12. que dans la marge fixe de la rue Pinsonneault, six (6) arbres soient plantés et dans la marge fixe de la montée des Bouleaux, neuf (9) arbres soient plantés ;
 13. des bandes de verdure inférieures à 1,2 mètre, soit jusqu'à 0,63 mètre de largeur entre l'aire de stationnement et le bâtiment,

et ce, pour toute la durée de leur existence.

b) 625, RANG SAINT-RÉGIS SUD – LOT 6 498 851 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2022-00099 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par madame Mélissa Almeida et monsieur Lucas Bédard Sutherland.

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 construction d'un garage privé attenant sur une propriété qui comportera également la construction d'une habitation unifamiliale qui sera située au 625, rang Saint-Régis Sud.

D'abord, **le garage attenant projeté comporterait une superficie de 95,96 mètres carrés**, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que tout garage attenant à un bâtiment principal pour l'usage « HABITATION UNIFAMILIALE (H-1) » ne peut occuper plus de :

- 60 % de la superficie de plancher habitable d'un bâtiment principal d'un (1) seul étage ou d'un (1) étage et demi;
- 60 mètres carrés comme superficie maximale;

La superficie applicable la plus restrictive s'applique, soit 60 mètres carrés;

Également, **une aire de stationnement serait présente sur une largeur de 8,0 mètres sur le devant de l'habitation unifamiliale**, 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, excluant l'espace devant les garages attenants et intégrés, ne doit excéder 3 mètres.

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

1. que le garage attenant projeté comporte une superficie de 95,96 mètres carrés
2. qu'une aire de stationnement soit présente sur une largeur de 8,0 mètres sur le devant de l'habitation unifamiliale,

et ce, pour toute la durée de leur existence.

c) **7, 9, 11 RUE GUY ET 42 RUE SAINT-PIERRE – LOT 6 485 330 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Demande de dérogation mineure numéro 2022-00107 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par la compagnie 9442-9479 Québec Inc.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

La compagnie requérante présente une nouvelle demande de dérogation mineure en raison d'éléments qui ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme lesquels découlent d'un projet intégré résidentiel en construction au 7, 9, 11, rue Guy et 42, rue Saint-Pierre.

En premier lieu, **le bâtiment multifamilial de 35 logements en construction au 7, rue Guy (bâtiment A) serait d'une hauteur totale de 19,16 mètres (+0,08 m)** 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 de 14 mètres maximum;

En deuxième lieu, **le bâtiment multifamilial de 51 logements en construction au 42, rue Saint-Pierre (bâtiment D) serait d'une hauteur totale de 16 mètres (+0,05 m)** alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une hauteur en mètre 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;

Finalement, **le bâtiment multifamilial de 51 logements situé au 42, rue Saint-Pierre (bâtiment D) serait recouvert de matériaux nobles sur une proportion de 71 % (-5 %)** alors que le règlement 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;

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

1. que le bâtiment multifamilial de 35 logements situé au 7, rue Guy (bâtiment A) soit d'une hauteur totale de 19,16 mètres (+0,08 m) ;
2. que le bâtiment multifamilial de 51 logements situé au 42, rue Saint-Pierre (bâtiment D) soit d'une hauteur de 16 mètres (+0,05 m) ;
3. que le bâtiment multifamilial de 51 logements situé au 42, rue Saint-Pierre (bâtiment D) soit recouvert de matériaux nobles sur une proportion de 71 % (-5 %) ;

et ce, pour toute la durée de leur existence.

Les éléments des dérogations mineures 2021-00156 et 2022-00073 qui ne sont pas touchés par la présente demande de dérogation mineure demeurent valides.

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à communiquer avec le Service de l'Aménagement du territoire, du Développement économique et du Bureau de projets 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 28 septembre 2022.



Me Geneviève Noël
Greffière adjointe