



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 16 août 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) 615, rang Saint-Régis Sud – LOT 2 868 739 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2021-00037 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Duarte Almeida.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

Le requérant 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 construction d'un garage privé isolé sur une propriété comportant une habitation résidentielle unifamiliale avec garage intégré au 615, rang Saint-Régis Sud.

Plus spécifiquement, la propriété comporterait un bâtiment accessoire de type garage privé isolé d'une superficie de 74,3 mètres carrés dans la cour avant en plus d'un garage attenant déjà existant d'une superficie de 60 mètres carrés et d'une remise déjà existante d'une superficie de 19,31 mètres carrés, pour un total de superficie de 153,61 mètres carrés, alors que le règlement de zonage 1528-17 précise qu'à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la superficie totale des constructions accessoires à un bâtiment principal faisant partie de la classe d'usage « HABITATION UNIFAMILIALE (H-1) » ne doit pas excéder 120 mètres carrés. Le règlement de zonage 1528-17 précise également que tout garage privé isolé doit respecter une superficie maximale de 54 mètres carrés pour l'usage « HABITATION UNIFAMILIALE (H-1) » et que lorsque plus d'un garage privé est autorisé en fonction de la superficie du terrain, la superficie totale maximale de tous les garages réunis est fixée à 100 mètres carrés, et ce, nonobstant la superficie du bâtiment principal.

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre la construction et le maintien d'un bâtiment accessoire de type garage privé isolé d'une superficie de 74,3 mètres carrés et ce, pour toute la durée de son existence.

b) 67, montée des Bouleaux – LOT 2 177 840 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2022-00072 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Habitations Atlas.

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 huit (8) logements au 67, montée des Bouleaux.

En premier lieu, les murs de l'habitation multifamiliale projetée seraient recouverts de matériaux nobles sur une proportion de 56 % alors que le règlement de zonage 1528-17 précise que 80 % de tous les murs d'un bâtiment principal de la classe d'usage « HABITATION MULTIFAMILIALE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) » doivent être recouverts de matériaux nobles.

En deuxième lieu, l'aire de stationnement de 11 cases serait recouverte à 100 % en asphalte alors que le règlement de zonage 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de dix cases, doivent être composées d'au moins 50 % de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29.

En troisième lieu, les eaux de ruissellement de l'aire de stationnement de 11 cases ne seraient pas dirigées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé alors que le règlement de zonage 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de dix cases doivent être drainées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé engazonné situé à proximité.

En quatrième lieu, l'aire de stationnement serait à une distance de 0,29 mètre de la ligne avant alors que le règlement de zonage 1528-17 précise que toute aire de stationnement hors rue doit être située à une distance minimale de 1,50 mètre de la ligne avant du terrain pour les usages résidentiels de classe « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) ».

En cinquième lieu, l'aire de stationnement empièterait de 6,3 mètres devant le bâtiment multifamilial alors que le règlement de zonage 1528-17 précise qu'aucune allée d'accès ou aire de stationnement situé dans la marge délimité par le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal, excluant l'espace devant les garages attenants et intégrés, ne doit excéder 3 mètres.

En sixième lieu, l'allée de circulation à double sens serait d'une largeur de 6 mètres alors que le règlement de zonage 1528-17 précise que toute allée de circulation à double sens doit avoir une largeur minimale de 6,5 mètres lorsque les cases de stationnement sont aménagées en angle de 90 degrés.

En septième lieu, le site comporterait une superficie d'espace vert au sol de 456,5 mètres carrés alors que le règlement de zonage 1528-17 exige pour les usages résidentiels de classe « HABITATION MULTIFAMILIALE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) » que la superficie minimale d'espace vert au sol représente un minimum de 0,5 mètre carré par mètre carré de superficie de plancher brute du bâtiment principal, ce qui représente 473,7 mètres carrés.

Finalement, l'aire de stationnement serait située à une distance de 0,14 mètre du mur de l'habitation multifamiliale alors que le règlement de zonage 1528-17 précise qu'une bande de verdure d'une largeur minimale de 1,20 mètre doit être aménagée entre le bâtiment principal et toute aire de stationnement pour les usages résidentiels de classe « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENTS (H-3) ».

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

- les murs de l'habitation multifamiliale projetée soit recouverts de matériaux nobles sur une proportion de 56 %;
- l'aire de stationnement de 11 cases soit recouverte à 100 % en asphalte;
- les eaux de ruissellement de l'aire de stationnement de 11 cases ne soient pas dirigées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé;
- l'aire de stationnement soit à une distance de 0,29 mètre de la ligne avant;
- l'aire de stationnement empiète de 6,3 mètres devant le bâtiment multifamilial;
- l'allée de circulation à double sens soit d'une largeur de 6 mètres;
- le site comporte une superficie d'espace vert au sol de 456,5 mètres carrés;

- l'aire de stationnement soit située à une distance de 0,14 mètres du mur de l'habitation multifamiliale;

et ce, pour toute la durée de leur existence.

c) 777, rang Saint-Pierre Sud – LOT 6 466 347 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2022-00078 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Les Dessins Drummond 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 nouvelle résidence unifamiliale isolée avec garage attenant sur le lot 6 466 347 du cadastre du Québec.

Plus spécifiquement, les murs du bâtiment principal projeté comporteraient aucun ou une faible proportion de matériaux nobles alors que le règlement de zonage 1528-17 précise que les murs de tout bâtiment principal doivent être recouverts de matériaux nobles dans une proportion de 60 % pour une façade donnant sur une rue et qu'un matériau noble doit constituer au moins 50 % de la surface totale des murs extérieurs d'une nouvelle construction de bâtiment principal.

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

Option #1 :

- les murs du bâtiment principal projeté comportent une proportion de matériaux nobles de 0 %;

Option #2 :

- la façade du bâtiment principal projeté comporte une proportion de matériaux nobles de 33 %;
- les murs du bâtiment principal projeté comportent une proportion de matériaux nobles de 13 %;

Option #3 :

- la façade du bâtiment principal projeté comporte une proportion de matériaux nobles de 54,7 %;
- les murs du bâtiment principal projeté comportent une proportion de matériaux nobles de 17 %;

et ce, pour toute la durée de son existence.

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

Demande de dérogation mineure numéro 2022-00073 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 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 et 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 de 19,08 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 en construction au 42, rue Saint-Pierre (bâtiment D) serait d'une hauteur de 15,95 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, le bâtiment multifamilial de 51 logements situés au 42, rue Saint-Pierre (bâtiment D) serait recouvert de matériaux nobles sur une proportion de 76 % 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, les bâtiments multifamiliaux contiguës de 18 logements situés au 9, rue Guy (bâtiment B) seraient recouverts de matériaux nobles sur une proportion de 71,6 % 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, les bâtiments multifamiliaux contiguës de 15 logements situés au 11, rue Guy (bâtiment C) seraient recouverts de matériaux nobles sur une proportion de 72,3 % 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.

Finalement, la hauteur du rez-de-chaussée, soit la hauteur entre le plancher et le plafond, de tous les bâtiments du projet intégré (bâtiments A, B, C et D) serait de 2,49 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que la hauteur du rez-de-chaussée doit être de 3 mètres minimum.

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

- que le bâtiment multifamilial de 35 logements situé au 7, rue Guy (bâtiment A) soit d'une hauteur de 19,08 mètres ;
- que le bâtiment multifamilial de 51 logements situé au 42, rue Saint-Pierre (bâtiment D) soit d'une hauteur de 15,95 mètres ;
- que le bâtiment multifamilial de 51 logements situés au 42, rue Saint-Pierre (bâtiment D) soit recouvert de matériaux nobles sur une proportion de 76 % ;
- que les bâtiments multifamiliaux contiguës de 18 logements situés au 9, rue Guy (bâtiment B) soient recouverts de matériaux nobles sur une proportion de 71,6 % ;
- que les bâtiments multifamiliaux contiguës de 15 logements situés au 11, rue Guy (bâtiment C) soient recouverts de matériaux nobles sur une proportion de 72,3 % ;
- que la hauteur du rez-de-chaussée de tous les bâtiments du projet intégré (bâtiments A, B, C et D) soit de 2,49 mètres ;

et ce, pour toute la durée de leur existence.

Les éléments de la dérogation mineure numéro 2021-00156 qui ne sont pas touchés par la présente demande de dérogation mineure demeureront 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 27 juillet 2022.



Me Geneviève Noël
Greffière adjointe