



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, que lors d'une séance ordinaire du Conseil municipal qui aura lieu à 19 h 30 le mardi 21 mars 2023, 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) 14-18, RUE SAINTE-MARIE – LOTS 2 177 829 ET 2 177 830 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2023-00006 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par la firme CBA Architecture.

Nature et effet de la dérogation mineure demandée :

La firme requérante présente pour son client 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 habitation multifamiliale de 16 logements sur les terrains situés au 14 et 18, rue Sainte-Marie.

En premier lieu, le bâtiment projeté de 16 logements serait recouvert par un matériau noble sur une proportion de 75 % 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 deuxième lieu, les manœuvres de la case de stationnement pour personne handicapée se feront en marche arrière alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que l'aire de stationnement pour les classes d'usage résidentiel « 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 troisième lieu, l'aire de stationnement serait aménagée sur une largeur de 3,85 mètres devant la partie habitable du bâtiment 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 quatrième lieu, une (1) case pour personne handicapée serait aménagée dans la marge avant alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'aucune case de stationnement ne peut être située dans la marge avant à l'exception de celle, le cas échéant, située dans le prolongement des murs d'un garage jusqu'à l'allée de circulation;

Finalement, en façade avant, la présence de balcons à l'étage serait permise alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'outre une galerie ou perron donnant accès au rez-de-chaussée ou au sous-sol, les balcons, galeries et perrons ne sont pas autorisés sur la façade avant du bâtiment principal.

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

- que le bâtiment projeté de 16 logements soit recouvert par un matériau noble sur une proportion de 75 %;
- que les manœuvres de la case de stationnement pour personne handicapée se feroient en marche arrière;
- que l'aire de stationnement soit aménagée sur une largeur de 3,85 mètres devant la partie habitable du bâtiment;
- qu'une (1) case pour personne handicapée soit aménagée dans la marge avant;
- en façade avant, la présence de balcons à l'étage,

et ce, pour toute la durée de leur existence.

b) 15, RUE RIMBAUD – LOTS 5 548 952, 5 548 958, 5 548 962, 6 525 045 (PROJETÉ) ET 6 525 046 (PROJETÉ) DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2023-00009 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par Carré Bloomsbury Phase II.

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 en projet intégré de 98 logements (bâtiment B) étant localisé au 15, rue Rimbaud.

En premier lieu, les nouvelles aires de stationnement extérieures totalisant 13 cases seraient recouvertes à 100 % en asphalte, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de dix (10) cases doivent être composées à au moins 50 % de revêtement perméable ou ayant un indice de réflectance d'au moins 29;

En deuxième lieu, les eaux de ruissellement des aires de stationnement ne seraient pas dirigées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que les aires de stationnement de plus de dix (10) cases doivent être drainées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé engazonné situé à proximité;

Finalement, des cases de stationnement seraient éloignées de plus de 45 mètres en rapport à la porte d'entrée principale des bâtiments, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour un projet résidentiel intégré, la distance entre une case de stationnement et le bâtiment qu'elle dessert ne doit pas être supérieure à 45 mètres;

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

- que les nouvelles aires de stationnement extérieures totalisant 13 cases soient recouvertes à 100 % en asphalte ;
- que les eaux de ruissellement des aires de stationnement ne soient pas dirigées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé ;
- que des cases de stationnement soient éloignées de plus de 45 mètres en rapport à la porte d'entrée principale des bâtiments,

et ce, pour toute la durée de leur existence.

c) 47, RUE SAINTE-MARIE – LOT 2 180 711 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2023-00014 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par monsieur Vincent Roy.

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 rénovation de l'habitation unifamiliale située au 47, rue Sainte-Marie.

Plus spécifiquement, la marge avant projetée serait de 7,28 mètres dans sa partie la plus étroite, alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une marge avant minimale est applicable et que celle-ci est plus particulièrement indiquée à la grille des spécifications de la zone H-223 (zone où est situé le lot à l'étude) comme étant de 7,6 mètres

La demande, si elle est accordée, aura pour effet de permettre que la marge avant projetée soit de 7,28 mètres dans sa partie la plus étroite, et ce, pour toute la durée de son existence.

d) 403-405, RUE SAINTE-CATHERINE – LOTS 2 870 197 ET 2 870 199 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Demande de dérogation mineure numéro 2023-00021 aux dispositions du règlement de zonage numéro 1528-17. La demande est présentée par la compagnie 9476-4586 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 de 160 logements qui serait situé au 403-405, rue Sainte-Catherine.

En premier lieu, les aires de stationnement intérieures comporteraient des surlargeurs de manœuvre de 0 mètre 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 de 1,20 mètre;

En deuxième lieu, le drainage de l'aire de stationnement extérieure ne serait pas dirigé vers un jardin de pluie alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que pour les aires de stationnement de plus de dix (10) cases, les eaux de ruissellement doivent être drainées vers un jardin de pluie, une noue ou un fossé engazonné;

En troisième lieu, l'aire de stationnement serait située à une distance de 1,10 mètre de la ligne avant alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute aire de stationnement hors rue pour les usages résidentiels de classe « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENT ET PLUS (H-4) » doit être située à une distance minimale de 1,50 mètre de la ligne avant;

En quatrième lieu, l'allée d'accès serait d'une largeur de 7,56 mètres et l'entrée charretière mesurerait 6,58 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 équivalente à celle de l'entrée charretière;

En cinquième lieu, l'allée de circulation donnant accès aux conteneurs à déchets serait d'une largeur de 5,76 mètres alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise que toute allée de circulation à double sens doit avoir une largeur minimale de 6 mètres lorsque les cases de stationnement sont parallèles à celle-ci;

Finalement, la zone tampon ne serait pas aménagée sur toute la profondeur du lot en se terminant à la zone inondable 20-100 ans alors que le règlement de zonage numéro 1528-17 précise qu'une zone tampon doit être aménagée à la limite d'un terrain où est autorisée la classe d'usage « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 4 À 8 LOGEMENT (H-3) » ou « HABITATION MULTIFAMILIALE DE 9 LOGEMENTS ET PLUS (H-4) » lorsque cette limite de terrain est commune avec un usage résidentiel de classe « HABITATION UNIFAMILIALE (H-1) ».

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

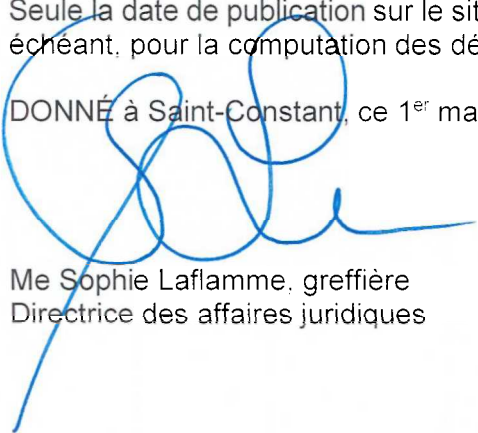
- que les aires de stationnement intérieures comportent des surlargeurs de manœuvre de 0 mètre ;
- que le drainage de l'aire de stationnement extérieure ne soit pas dirigé vers un jardin de pluie ;
- que l'aire de stationnement soit située à une distance de 1,10 mètre de la ligne avant ;
- que l'allée d'accès soit d'une largeur de 7,56 mètres et que l'entrée charretière mesure 6,58 mètres ;
- que l'allée de circulation donnant accès aux conteneurs à déchets soit d'une largeur de 5,76 mètres ;
- que la zone tampon ne soit pas aménagée sur toute la profondeur du lot en se terminant à la zone inondable 20-100 ans,

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

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à communiquer avec le Service de l'aménagement du territoire, du bureau de projets 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 1^{er} mars 2023.



Me Sophie Laflamme, greffière
Directrice des affaires juridiques